

МАТЕРИАЛЫ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, расположенное по адресу: г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41)»:

1. Копия заявления ООО «Глобус» от 08.09.2021 № 30-01-999/1 о реализации преимущественного права на 1 л. в 1 экз.
2. Копия договора аренды муниципального имущества от 13.08.2018 № 15 на 11 л. в 1 экз.
3. Копия актов сверки от 10.09.2021 по состоянию на 08.09.2021 на 3 л. в 1 экз.
4. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 2 л. в 1 экз.
5. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц на 9 л. в 1 экз.
6. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 24.08.2021 на 5 л. в 1 экз.
7. Копия технического паспорта на 13 л. в 1 экз.
8. Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 12.11.2021 № 4 по состоянию на 01.11.2021 на 1 л. в 1 экз.
9. Выписка из реестра муниципального имущества от 10.11.2021 № 15-55386 на 1 л. в 1 экз.
10. Копия отчета об оценке от 11.11.2021 № 21-11-127 на 102 л. в 1 экз.
11. Копия акта об оказанных услугах на 1 л. в 1 экз.
12. Копия постановления Администрации города от 01.10.2021 № 8581 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» на 4 л. в 1 экз.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ХАНТЫ-
МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ООО «ГЛОБУС»**

ИНН 8602259510 ОГРН 1158617004391 Юр. Адрес: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная 10. Тел.
+79991760817 e-mail: azamat_noj@mail.ru

Председателю комитета
По управлению имущества
Администрации города

Уважаемый *Т.о. Сергей Александрович*!

Прошу реализовать преимущественное право выкупа арендуемого мною нежилого
помещения расположенному по адресу г. Сургут, ул. Ленина 41

Договор от 13.08.2018 г. № 15

Генеральный Директор



Шаназаров Н.А.

08.09.2021 г.

КУИ
№ 30-01-999/1
от: 08/09/2021



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № 15**

г. Сургут

« 13 » 08 2018 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, и ООО «Глобус», в лице Генерального директора Ахмедова Анваржон Абиллаевича именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола от «31» июля 2018 Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – **пристроенное нежилое помещение с кадастровым номером 86:10:0101010:1455** (копия поэтажного плана технического паспорта с указанием помещений является Приложением № 1 к настоящему Договору), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – общественный туалет.

Балансовая стоимость Имущества – 44 46 143 руб.

Площадь Имущества составляет – 134,1 кв. м.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 13.08.2018 г. по 12.08.2023 г.

1.3. Стоимость Имущества определяется на момент его сдачи в аренду.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязуется:

2.1. После получения от Арендатора подписанного и скрепленного печатью договора, оформить его и передать один экземпляр договора Арендатору.

2.2. Передать Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи Арендатору согласно Приложению № 2 к настоящему договору, после освобождения Имущества от прав третьих лиц.

Арендатор обязуется:

2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2.4. Содержать арендуемое Имущество, в том числе места общего пользования в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном состоянии. Выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования.

2.5. Нести все расходы и производить необходимые действия для исполнения требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.6. Не допускать использования территории, прилегающей к арендованному Имуществу, с нарушением санитарных и технических норм.

2.7. При использовании Имущества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.8. Не производить перепланировок, переустройств и переоборудования арендуемого Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.9. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества и мест общего пользования.

2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении.

2.11. Не производить продажу, безвозмездную передачу другим лицам, не использовать в виде залога, вклада в уставный фонд, не совершать других действий, последствием которых может быть отчуждение Имущества, а также не сдавать арендованное Имущество в субаренду третьим лицам без согласия Арендодателя.

2.12. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, вернуть в семидневный срок Арендодателю по передаточному акту арендованное Имущество и все произведенные в течение всего срока аренды на арендуемом имуществе переустройства, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций имущества, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования, без мусора и имущества Арендатора.

2.13. За три месяца до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

2.14. Осуществлять рекламную деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

2.15. Поддерживать состояние фасада Имущества в соответствующем виде и при необходимости производить ремонт фасада за счет собственных средств.

2.16. Заключение договора страхования на арендуемое Имущество в целях уменьшения риска возможных убытков от пожара, воздействия воды, противоправных действий третьих лиц и др. Проект договора страхования предварительно должен быть согласован Арендодателем.

2.17. В целях проведения проверок состояния Имущества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу. Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имущества при проведении проверок.

2.18. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых), проживающих в непосредственной близости с арендуемым Имуществом. Не нарушать действующее законодательство в области охраны здоровья населения. Не допускать действий, нарушающих тишину и покой граждан, с 23-00 ч. до 7-00 ч.

2.19. При возникновении аварийной ситуации сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации и незамедлительно, в любое время суток предоставлять доступ к инженерным сетям для устранения аварии.

2.20. В случае аварии тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

2.21. Вносить арендную плату в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора.

2.22. Своевременно в сроки, установленные п. 3.4 получать у Арендодателя расчет арендной платы.

2.23. Ежемесячно, в срок до 30 числа текущего месяца, возмещать расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества за арендуемое помещение, на основании выставленных счетов путем перечисления средств в доход бюджета.

2.24. В срок с 20 по 25 число каждого месяца получать счет на возмещение расходов, предусмотренных п. 2.23, у уполномоченного структурного подразделения – управления бюджетного учета и отчетности Администрации города Сургута на бумажном носителе или путем электронного документооборота.

2.25. В срок до 20 числа каждого месяца передавать в ресурсоснабжающие организации данные приборов учета.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

За пользование указанным в п. 1.1 настоящего Договора Имуществом устанавливается следующий порядок (механизм) исчисления арендной платы:

3.1. На протяжении срока действия настоящего договора арендная плата определяется на основании действующей методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной муниципальным правовым актом (далее – Методика).

3.2. Расчет арендной платы является приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3. Расчет арендной платы, установленный в приложении № 3 к настоящему Договору, может меняться при изменении Методики. В этом случае новый размер арендной платы устанавливается согласно требованиям правового акта об изменении Методики.

3.4. Арендатор обязан получать расчет арендной платы у Арендодателя не позднее 30 января и 31 июля каждого года срока действия договора.

Начисления арендной платы в новом размере осуществляются непосредственно после наступления условий, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора, а обязанность по внесению арендной платы в новом размере возникает с даты очередного платежа после получения нового расчета.

3.5. Внесение арендной платы производится Арендатором на основании настоящего Договора в порядке предоплаты за каждый месяц, до пятого числа текущего месяца, путем перечисления по реквизитам, указанным в приложении № 4 к настоящему Договору. В случае заключения Договора после пятого числа, первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения Договора.

3.6. Уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, - в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку возврата Имущества в сроки, установленные п. 2.12 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в

размере 0,05 процента за каждый день просрочки от полной стоимости подлежащего возврату Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4. За невыполнение какого-либо обязательства, ответственность за которое не предусмотрена п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 5 процентов от общей суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.5. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной стороной в полном объеме сверх штрафных санкций, предусмотренных п.п. 4.2-4.4 настоящего Договора.

4.6. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4.7. Арендатор несет ответственность за сохранность арендуемого Имущества, в том числе за исправность находящихся в нем инженерных сетей.

4.8. Убытки, причиненные собственному Имууществу Арендатора в случае аварийной ситуации, возмещению не подлежат.

4.9. В случае невыполнения условий п. 2.20 Арендатор несет полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации по вине Арендатора.

4.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества несет Арендатор.

4.11. В случае невыполнения условий п. 2.23. Арендатору может быть ограничено или приостановлено предоставление коммунальных услуг с предварительным (в течении 3 дней) извещением Арендатора одним из следующих способов: лично, посредством почтовой связи, либо на адрес электронной почты указанный Арендатором в Договоре В случае приостановления предоставления коммунальных Арендатору повторное подключение коммунальных услуг производится Арендатором самостоятельно за счет собственных средств.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Данная редакция договора является окончательной, протоколы разногласий Арендодателем не рассматриваются.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случаях:

- невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 7.1 настоящего Договора;

- возникновении необходимости у Арендодателя в имуществе;

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего Договора (расторжение договора во внесудебном порядке). Основаниями отказа Арендодателя от исполнения договора являются:

- невнесение Арендатором более двух раз (за весь срок действия настоящего Договора) в установленные Договором сроки арендной платы;

- прекращение деятельности Арендатора;

- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;

- использование Имушества не в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1 Договора;

- систематическое (2 раза и более) неисполнение предписаний контролирующих служб Администрации города и других уполномоченных органов;

При отказе Арендодателя от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента письменного уведомления Арендатора о таком отказе. При этом Арендатор обязан вернуть имущество в соответствии с п. 2.12 настоящего Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества с возможностью последующего уменьшения арендной платы по договору в порядке, определенном действующими муниципальными правовыми актами.

6.2. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости Имушества, определенную как разница между стоимостью на момент сдачи в аренду и суммой амортизационных отчислений, начисленных за срок аренды.

6.3. По истечении срока настоящего Договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок определяется законодательством Российской Федерации.

6.4. Истечение срока аренды по настоящему договору влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Стороны не предусматривают возможность продления настоящего Договора на неопределенный срок, продолжение договорных отношений возможно лишь при заключении нового договора.

6.5. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется при условии выполнения Арендатором обязательства, предусмотренного п. 2.13 настоящего Договора.

6.6. Досрочное освобождение Имушества (до прекращения в установленном порядке действия Договора и возврата Имушества в соответствии с п. 2 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации) не является основанием прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы.

7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

7.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей.

7.2. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

7.3. Арендатор возмещает ущерб от пожара Имушества, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объеме.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны договорились при заключении договоров, дополнительных соглашений может быть использовано факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

8.3. Споры между сторонами Договора рассматриваются арбитражным судом либо судом общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и один для регистрирующего органа.

ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8

Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-83-13

Председатель комитета



С.М. Пешков

Арендатор:

Адрес: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная, д. 10, кв. 2.

Тел./факс _____

Банковские реквизиты: Филиал ОАО «УралСиб» г. Сургут

к/сч № 30101810300010000870, БИК 047144706,

ИНН8602259510

Генеральный директор

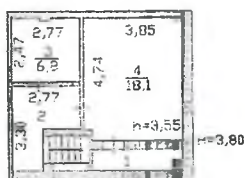


А.А. Ахмедов

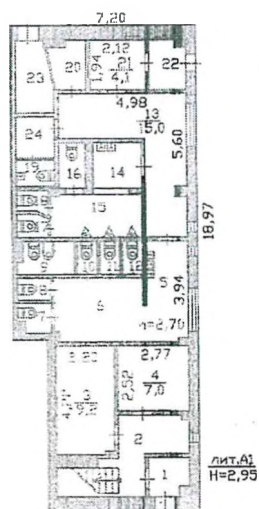
Голубенко Екатерина Автольевна
(3462)52-83-19

Приложение 1
к договору аренды
от « 13 » 08 13 № 15

2 этаж



1 этаж



СИМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Постановка на строение лит. А1 №7 Ломоноса № 41 г. Сургут		М1:200
Дата	Выполнено	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.04.2013	техником	Радюхиным Е.В.	
03.04.13	инженер	Кузнецова О.Ю.	

Приложение № 2
к договору аренды
от «13» 08 2018 г. № 15

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«13» 08 2018 года

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, передает, а ООО «Глобус», в лице Генерального директора Ахмедова Анваржон Абиллаевича именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, принимает в арендное пользование пристроенное нежилое помещение с кадастровым номером 86:10:0101010:1455, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41, общей площадью 134,1 кв. м., общественный туалет.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:



С.М. Пешков

Арендатор:



А.А. Ахмедов

Приложение № 3
к договору аренды
от "15" 08 2018 № 15

Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества в соответствии с
асчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества составлен в
соответствии с Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-VIДГ "О методике
расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на
территории города"

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор:

Адрес арендуемого
помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41

Цель использования
помещения: общественный туалет

Площадь:	основная (кв.м.)	134,1
	мест общего пользования (кв.м.)	0

Балансовая стоимость, руб.	4 448 143,00
----------------------------	--------------

Годовая норма амортизации, %	2,86
------------------------------	------

Арендная плата в месяц (без учета НДС)	10 601,00р.
--	-------------

Расчет составил: гл. специалист отдела ОИМИ

Приложение № 4

к договору от 13.08.2018 № 16

с 01.01.2018

Получатель: Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Администрация города Сургута л/с 04873031020)

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810900000010001

БИК 047162000

В идентификационной строчке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

В назначении платежа обязательно указать: «№ и дату договора аренды муниципального имущества»

опление Федеральной службы государственной регистрации,
астро и картографии по Ханга-Мансийскому автономному
округу-Югре

удена
спенная
ация
гистрации
регистрации

Договор аренды
31.08.2018
86.10.0101010.1455-86/056/2018
2

рственный
зитор прав

Москвичева
ОВ
(Ф И О)



АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.
между Администрацией города Сургута
и ООО "Глобус" (8602259510)

с 01.01.2021 по 08.09.2021 (КБК 04011302064040000130 Счет: 1205XXXXX)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ООО "Глобус" (8602259510)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	318 148,87	—		
			Договор № 15 от 13.08.2018				
			Сальдо на начало периода	318 148,87	—		
22.01.2021	22.01.2021	44	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за ноябрь 2020 года	11 086,94	—		
28.01.2021	28.01.2021	99	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 доначисление за октябрь 2020 года	1 648,54	—		
01.02.2021	01.02.2021	4	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	—	10 601,00		
08.02.2021	08.02.2021	10	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	—	260 000,00		
15.02.2021	15.02.2021	11	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	—	62 000,00		
24.02.2021	24.02.2021	160	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за декабрь 2020 года	17 426,35	—		
19.03.2021	19.03.2021	245	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за январь 2021 года	21 664,79	—		
20.04.2021	20.04.2021	339	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за февраль 2021 года	19 240,16	—		
20.05.2021	20.05.2021	412	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за март 2021 года	16 257,98	—		
18.06.2021	18.06.2021	487	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за апрель 2021 года	17 350,32	—		
30.07.2021	30.07.2021	560	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за май 2021 года	5 940,76	—		
23.08.2021	23.08.2021	635	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Ленина д. 41 общ. пл. 134,1 м2 за июнь 2021 года	34 798,97	—		
07.09.2021	07.09.2021	80	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	—	131 000,00		
			Всего оборотов	145 414,82	463 601,00		
			Сальдо на конец периода	—	37,31		
			Всего оборотов	145 414,82	463 601,00		
			Сальдо на конец периода	—	37,31		

По данным Администрации города Сургута на 09.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 37,31 (Тридцать семь рублей 31 копейка).

Начальник отдела планирования и учета доходов, расходов и отчётности
Администрации города

Администрация города Сургута

А.Ф. Мельник
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

ООО "Глобус" (8602259510)

(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель

Я.Р. Харисова
(подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись) (расшифровка подписи)

АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.

между Администрацией города Сургута
и ООО "Глобус" (8602259510)

с 01.01.2021 по 08.09.2021 (КБК: 04011105074040025120 Счет: 1205XXXXX 120012 пеня)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ООО "Глобус" (8602259510)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	411,00	—		
			Договор № 15 от 13.08.2018				
			Сальдо на начало периода	411,00	—		
31.01.2021	10.02.2021	30-02-395/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за январь 2021	85,34	—		
24.02.2021	24.02.2021	25	Поступление пени	—	700,00		
26.02.2021	10.03.2021	30-02-697/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за февраль 2021	60,72	—		
31.03.2021	09.04.2021	30-02-1215/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за март 2021	24,57	—		
30.04.2021	14.05.2021	03-02-1623/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за апрель 2021	32,14	—		
31.05.2021	09.06.2021	30-02-2010/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за май 2021	34,01	—		
30.06.2021	09.07.2021	30-02-2427/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за июнь 2021	28,22	—		
31.07.2021	10.08.2021	30-02-2971/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за июль 2021	28,06	—		
08.09.2021	08.09.2021	б/н	Зачет на пени	—	100,00		
31.08.2021	10.09.2021	б/н	Начисление пени по договорам аренды МИ за август 2021	17,68	—		
05.09.2021	10.09.2021	б/н	Начисление пени по договорам аренды МИ за сентябрь 2021	2,21	—		
			Всего оборотов	312,95	800,00		
			Сальдо на конец периода	—	76,05		
			Всего оборотов	312,95	800,00		
			Сальдо на конец периода	—	76,05		

По данным Администрации города Сургута на 08.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 76,05 (Семьдесят шесть рублей 05 копеек).

Начальник отдела планирования и
учета доходов УБУиО

Исполнитель

8 (3462) 52-83-28

Администрация города Сургута

А.Ф. Мельник

(подпись) (расшифровка подписи)

М.Н. Волжанкина

(подпись) (расшифровка подписи)

ООО "Глобус" (8602259510)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.

между Администрацией города Сургута
и ООО "Глобус" (8602259510)

с 01.01.2021 по 08.09.2021 (КБК 04011105074040025120 Счет: 1205XXXXX/140140XXX 120010 арендная плата)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ООО "Глобус" (8602259510)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	10 199,00	-		
			Договор № 15 от 13.08.2018				
			Сальдо на начало периода	10 199,00	-		
31.01.2021	10.02.2021	30-02-395/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (январь 2021)	10 601,00	-		
16.02.2021	16.02.2021	12	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	31 800,00		
26.02.2021	10.03.2021	30-02-697/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (февраль 2021)	10 601,00	-		
22.03.2021	22.03.2021	36	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
31.03.2021	09.04.2021	30-02-1215/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (март 2021)	10 601,00	-		
26.04.2021	26.04.2021	50	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
30.04.2021	14.05.2021	03-02-1623/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (апрель 2021)	10 601,00	-		
25.05.2021	25.05.2021	53	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
31.05.2021	09.06.2021	30-02-2010/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (май 2021)	10 601,00	-		
21.06.2021	21.06.2021	59	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
30.06.2021	09.07.2021	30-02-2427/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (июнь 2021)	10 601,00	-		
20.07.2021	20.07.2021	67	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
31.07.2021	10.08.2021	30-02-2971/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (июль 2021)	10 601,00	-		
13.08.2021	13.08.2021	72	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
06.09.2021	06.09.2021	78	Поступление платежа за аренду мун.имущества	-	10 601,00		
08.09.2021	08.09.2021	б/н	Зачет с аренды мун.имущества	-	-100,00		
31.08.2021	10.09.2021	б/н	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (август 2021)	10 601,00	-		
05.09.2021	10.09.2021	б/н	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (сентябрь 2021)	10 601,00	-		
			Всего оборотов	95 409,00	105 907,00		
			Сальдо на конец периода	-	299,00		
			Всего оборотов	95 409,00	105 907,00		
			Сальдо на конец периода	-	299,00		

По данным Администрации города Сургута на 08.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 299,00 (Двести девяносто девять рублей 00 копеек).

Начальник отдела планирования и учета доходов УБУиО

Исполнитель

8 (3462) 52-83-28

Администрация города Сургута

(подпись)

А.Ф. Мельник

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

(подпись)

М.Н. Волжанкина

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

ООО "Глобус" (8602259510)

СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

09.11.2021

дата формирования сведений

ЮЭ9965-21-14219254

номер

Сведения в отношении:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"

полное наименование юридического лица

ИНН

8 6 0 2 2 5 9 5 1 0,

содержащиеся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на

10

октября

2021 г.:

число

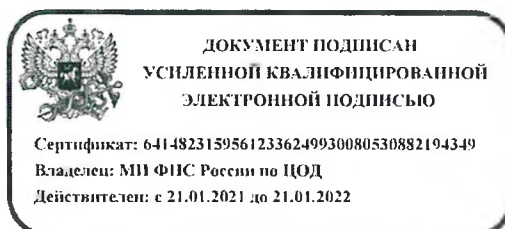
месяц прописью

год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"
2	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	8602259510
3	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1158617004391
4	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ СУРГУТ ГОРОД
5	Дата внесения сведений о юридическом лице в реестр	10.08.2018
6	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие
7	Сведения о том, что юридическое лицо является вновь созданным юридическим лицом	Нет
8	Сведения о том, что юридическое лицо является социальным предприятием	Нет
9	Сведения о среднесписочной численности работников юридического лица за предшествующий календарный год	1
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
10	Код и наименование вида деятельности	68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
11	Код и наименование вида деятельности	01.41 - Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
12	Код и наименование вида деятельности	01.42 - Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
13	Код и наименование вида деятельности	01.47 - Разведение сельскохозяйственной птицы
14	Код и наименование вида деятельности	46.31 - Торговля оптовая фруктами и овощами
15	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 - Торговля оптовая свежим картофелем
16	Код и наименование вида деятельности	52.29 - Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
17	Код и наименование вида деятельности	56.10 - Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания

18	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 - Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
19	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 - Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства».



Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, обладают юридической силой в соответствии с пунктом 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

09.11.2021

№ ЮЭ9965-21-
303280960

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 5 8 6 1 7 0 0 4 3 9 1

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 09 » ноября 20 21 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "ГЛОБУС"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
7	Адрес юридического лица	628407, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ, УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, Д. 10, КВ. 2
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1158617004391

11	Дата регистрации	23.07.2015
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2218600015489 28.01.2021
17	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
18	ИНН	890515427530
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
22	Пол	мужской
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
24	Гражданство	гражданин Российской Федерации
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
25	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
26	Размер (в рублях)	10000
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2198617343110 27.11.2019
29	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
30	ИНН	890515427530

31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600008427 19.01.2021
32	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
33	Размер доли (в процентах)	100
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617343110 27.11.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
35	ИНН юридического лица	8602259510
36	КПП юридического лица	860201001
37	Дата постановки на учет в налоговом органе	23.07.2015
38	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617157180 23.07.2015
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
40	Регистрационный номер	027020028807
41	Дата регистрации в качестве страхователя	27.07.2015
42	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617190741 03.08.2015
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
44	Регистрационный номер	860202531886021
45	Дата регистрации в качестве страхователя	28.07.2015
46	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617218505 12.08.2015
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
48	Код и наименование вида деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения о дополнительных видах деятельности		
(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
1		
50	Код и наименование вида деятельности	01.41 Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
2		
52	Код и наименование вида деятельности	01.42 Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
3		
54	Код и наименование вида деятельности	01.47 Разведение сельскохозяйственной птицы
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
4		
56	Код и наименование вида деятельности	46.31 Торговля оптовая фруктами и овощами
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
5		
58	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
6		
60	Код и наименование вида деятельности	52.29 Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
7		
62	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015

8		
64	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
9		
66	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
68	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1158617004391 23.07.2015
69	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
70	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
71	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
72	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
73	Наименование документа	О ПРИКАЗ
74	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА БАСКАКОВУ ДАРЬЮ АЛЕКСАНДРОВНУ
75	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
76	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
77	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
78	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
79	Номер документа	984854
80	Дата документа	14.07.2015

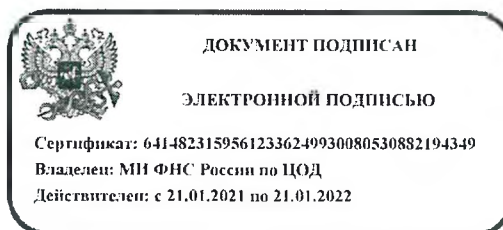
Сведения о статусе записи		
81	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
82	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2188617197316 17.04.2018
83	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2198617336278 19.11.2019
2		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617157180 23.07.2015
85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617190741 03.08.2015
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
4		
90	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617218505 12.08.2015
91	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
92	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617306877 07.06.2017
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
96	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
97	Дата документа	31.05.2017
98	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
99	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
100	Дата документа	30.05.2017
101	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
102	Дата документа	30.05.2017
103	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
104	Номер документа	11
105	Дата документа	31.05.2017
106	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
107	Дата документа	30.05.2017
108	Наименование документа	ДОГОВОР АРЕНДЫ
109	Дата документа	01.05.2017
6		
110	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617197316 17.04.2018
111	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
112	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
113	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
114	Дата документа	12.04.2018
115	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
116	Номер документа	253319
117	Дата документа	12.04.2018
118	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015

7		
119	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617332670 14.11.2019
120	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
121	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
8		
122	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617336278 19.11.2019
123	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
124	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
125	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
126	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
127	Номер документа	78
128	Дата документа	14.11.2019
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
129	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015
9		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617343110 27.11.2019
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
133	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
10		
134	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600008427 19.01.2021

135	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
136	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
11		
137	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600015489 28.01.2021
138	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
139	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
140	Наименование документа	Р13014 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ УЧР. ДОКУМЕНТА И/ИЛИ ИНЫХ СВЕДЕНИЙ О ЮЛ
141	Дата документа	21.01.2021
142	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
143	Дата документа	11.01.2021
144	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ДОПРОСА
145	Дата документа	11.01.2021

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.08.2021, поступившего на рассмотрение 24.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743			
Кадастровый номер:	86:10:0101010:1455		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:006986230:0001:20026; Кадастровый номер 86:10:0101018:0001:71:136:001:006986230:0001:20026		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41		
Площадь:	134.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2691507.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101010:78		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
Сведения о кадастровом инженере:		№ 14290, изменением сведений о графической части помещения с кадастровым номером № 86:10:0101010:1455, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина 41, б/н, 2021-03-05	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пасмного дома социального использования или пасмного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Карпова Маргарита Петровна, действующий(ая) на основании документа "" Муниципальное образование городской округ Сургут	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-22/046/2007-158 09.07.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		31.08.2018 03:32:22
	номер государственной регистрации:		86:10:0101010:1455-86/056/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2018 по 12.08.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Глюбус", ИНН: 8602259510
	основание государственной регистрации:		Договор аренды муниципального имущества, № 15, выдан 13.08.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упривляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-110462743			
Кадастровый номер: 86:10:0101010:1455		Номер этажа (этажей): 1,2	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, пр-т Ленина № 41
Наименование объекта	Помещение.
Инвентарный номер	ИИ.136; 001.00638 62.301.0001.20028
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь S=134,1 м2
Назначение	Нежилое помещение
Составляющие объекта:	
Литеры строений	A1
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
A1	Основной пристрой	Фундамент – ж/бетонный; Стены – кирпичные; Перекрытия – ж/бетонные плиты; Отделка – плитка; Кровля – рулонная совмещенная;	134,1	127,8	

Общая площадь здания	134,1	м ²
Площадь территории		
Площадь застройки территории	127,8	м ²
Площадь по дорогам и проездам		

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Помещение.	Постановление Администрации г. Сургута № 19 от 31.08.05; № 2 от 30.12.2006; Акт СФР ЧИ-ИИ от 01.09.07 № 2/ИТ от 04.08.06; Договор об оценке стоимости № 17 от 12.09.2006	Никитин Н.А.	13.09.06

Российская Федерация

Форма №1-ИК

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города

Технический паспорт помещения

№ 41 по проспекту Ленина

Номер в реестровой книге	010413, 001, 00698, 6230, 0001, 20026					
Инвентарный номер	24, 136, 001, 00698, 6230, 0001, 20026					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на

" 01 " апреля 2013г.
" " " 20 г.
" " " 20 г.

Напоминание

Литеры и номера строк и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.

Документы (владельцы и пользователи)	Постановление № 14 от 19.08.08 г. Иркутск
--	--

Документы (владельцы и пользователи)	Постановление № 14 от 06.06.06
--	--------------------------------------

В	Индекс	Основные строения	Служебные строения	Дворовые сооружения	Всего
---	--------	-------------------	--------------------	---------------------	-------

В	Индекс	Основные строения	Служебные строения	Дворовые сооружения	Всего
---	--------	-------------------	--------------------	---------------------	-------

В ценах	Основные строения	Служебные строения	Дворовые сооружения	Всего
---------	-------------------	--------------------	---------------------	-------

В ценах	Основные строения	Служебные строения	Дворовые сооружения	Всего
---------	-------------------	--------------------	---------------------	-------

участка	Незастроенная площадь
---------	-----------------------

участка	Незастроенная площадь
---------	-----------------------

Серия, тип проекта _____
 _____ переоборудовано
 и постройки _____ надстроено в _____ году
 и последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем _____ м³ в т.ч. Встроенных нежилых помещений _____ м³
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²
 площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая площадь _____ м²
 б) нежилые помещения _____ м²
 Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

[illegible][illegible]

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 134,1 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческое						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Санитария и здравоохранение						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	34,6	99,5				
	Итого:	34,6	99,5				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)

[illegible]

РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки		2005	литер А1	Группа капитальности		1	Числи этажей		2
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса констр. элементов по таблице	Ценностные коэффци. (поправки) к уд. весам	Уд. веса констр. элем. после применения ценностных коэффциен.	Износ элементов в %	Процент износа к строению (гр./хтр.в.) 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	ж/бетонный						0	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные						0	
3	Перегородки	кирпичные						0	
4	Чердачные	ж/б плиты						0	
4	Междуэтажные	ж/б плиты						0	
4	Подвальные								
5	Крыша	рулонная						0	
5	Крыша	совмещенная						0	
6	Полы	плитка						0	
7	Окна	металлопластик						0	
7	Двери	простые, металлопластик						0	
8	Отделка	внутренняя	плитка					0	
8	Отделка	наружная							
9	Отопление	печи							
9	Отопление	калориферное							
9	Отопление	АГ В							
9	Отопление	другое							
9	Отопление	центральное	центральное					0	
9	Электро- и сантехнические устройства	электричество	скрытая проводка					0	
9	Электро- и сантехнические устройства	водопровод	центральный					0	
9	Электро- и сантехнические устройства	канализация	центральная					0	
9	Электро- и сантехнические устройства	горячее водоснабжение	центральное					0	
9	Электро- и сантехнические устройства	ванны							
9	Электро- и сантехнические устройства	газоснабжение							
9	Электро- и сантехнические устройства	напольные электроплит.							
9	Электро- и сантехнические устройства	телефон							
9	Электро- и сантехнические устройства	радио							
9	Электро- и сантехнические устройства	телевидение							
9	Электро- и сантехнические устройства	сигнализация							
9	Электро- и сантехнические устройства	мусоропровод							
9	Электро- и сантехнические устройства	лифт							
9	Электро- и сантехнические устройства	вентиляция	побудительная						
10	Крыльица, лестницы	отмостки						0	
ИТОГО:					100	-	0	-	0,00

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ = 0 %

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения		
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Прочие окна двери										
7	внутренняя										
	наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	% износа					% износа					
	Итого:		100	X		Итого:	100	X			

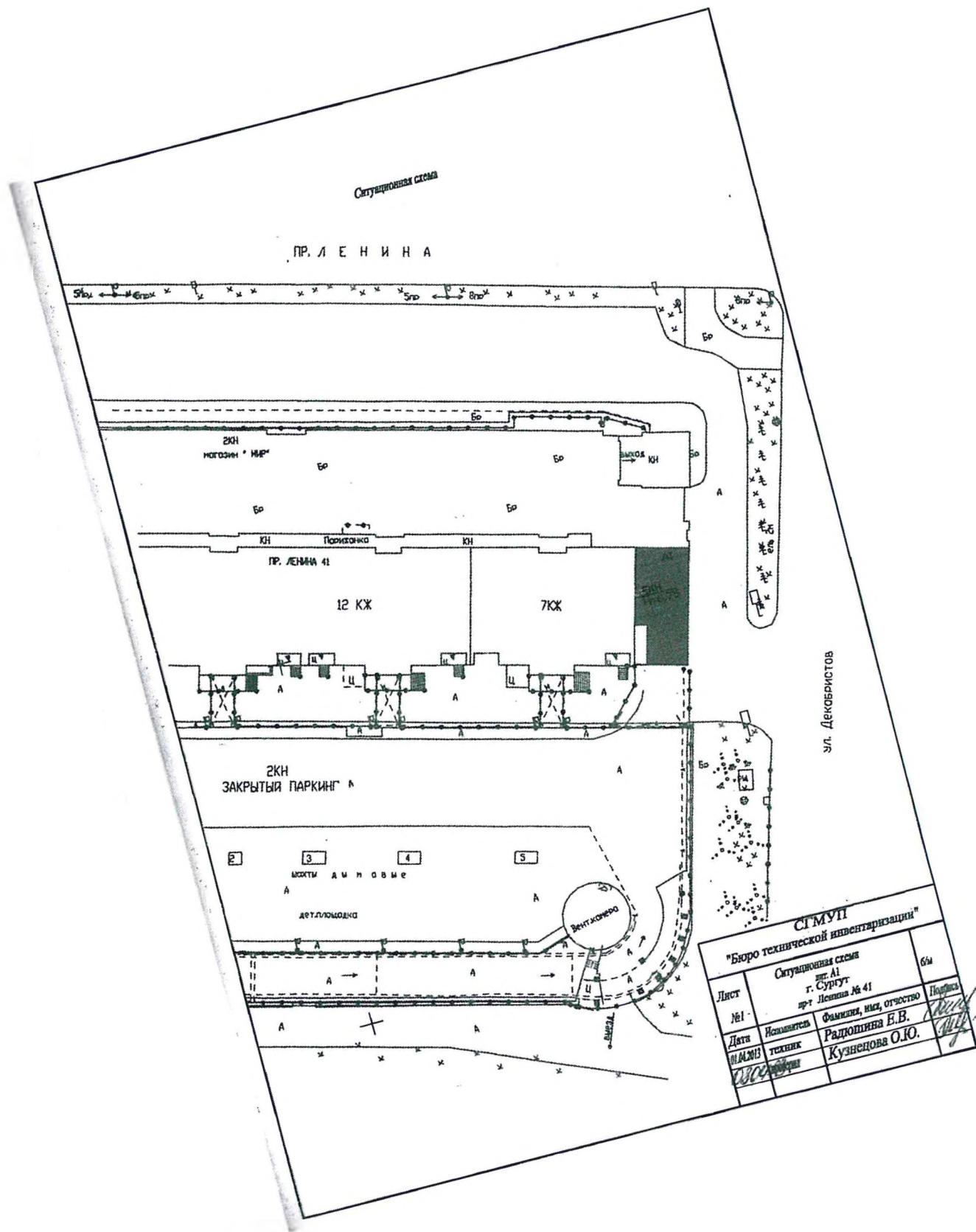
Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент								
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие окна								
	двери								
7	внутренняя								
	наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
% износа							% износа		
Итого:				100	X		Итого:	100	X

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Сургуте по ул. (пер.) **Ленина** дом №41

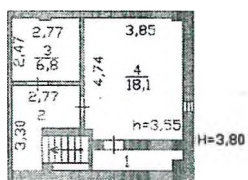
Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: концелярское, больничная палата и т.д.	Номер комнаты, коридора и т.д.	Формула подсчета площади помещения	Общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вы. обмеру
							основная	вспомогат ельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A1	1	1	тамбур		$1,60*1,55-0,41*0,43$		2,3		2,70
			2	коридор		$5,16*3,21-1,71*1,70-0,31*0,21-0,36*1,57-1,85*2,00$		9,3		
			3	ал.щитовая		$4,22*2,20-0,15*0,36$		9,2		
			4	болерная		$2,52*2,77$		7,0		
			5	коридор		$3,94*1,63+1,42*0,18-0,17*0,39$		6,6		
			6	холл		$2,58*3,51-0,41*0,25$	9,0			
			7	туалет		$1,16*1,26-0,47*0,30$	1,3			
			8	туалет		$0,89*1,26$	1,1			
			9	туалет		$2,21*1,28-0,21*0,83$	2,7			
			10	туалет		$1,33*0,75$	1,0			
			11	туалет		$1,31*0,75$	1,0			
			12	туалет		$1,30*0,77$	1,0			
			13	коридор		$5,60*4,98-3,33*3,82-0,45*0,40$		15,0		
			14	умывальник		$1,84*1,78$	3,3			
			15	туалет		$3,51*1,65-0,37*0,10$	5,8			
			16	туалет		$1,80*1,05$	1,9			
			17	туалет		$0,89*0,94+((0,89+0,73)/2)*0,35$	1,1			
			18	туалет		$0,96*0,78+((0,78+0,99)/2)*0,33$	1,0			
			19	туалет		$1,10*1,60$	1,8			
			20	комната персонала		$(1,50+1,22)/2*1,74+0,24*0,77$	2,6			
			21	коридор		$1,94*2,12$		4,1		
			22	тамбур		$1,46*1,95-0,27*0,45$		2,7		
			23	коридор		$1,52*0,81+(1,51+1,25)/2*1,75+1,20*0,26$		4,0		
			24	коридор		$1,61*1,62$		2,6		
				Итого по 1 этажу:			34,6	62,8	97,4	
		2	1	венткамера		$3,54*0,84-0,37*0,43$		2,8		3,55
			2	коридор		$3,30*2,77-1,48*0,29+1,35*0,19$		9,0		
			3	венткамера		$2,77*2,47-0,10*0,44$		6,8		
			4	венткамера		$4,74*3,85-0,43*0,10-0,41*0,31$		18,1		
				Итого по 2 этажу:				36,7	36,7	
				Всего:			34,6	99,5	134,1	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

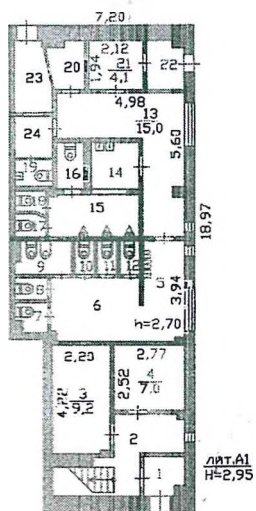
[illegible]



2 этаж



1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Полный план на строение лит. А1 пр-т Ленина № 41 г. Сургут		М1:200
Дата	Инженер	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.04.2013	техник	Радюшина Е.В.	
01.04.13		Кузнецова О.Ю.	

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 ноября 2021 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Пристроенное нежилое помещение, общественный туалет, проспект Ленина, дом 41 инвентарный № 110851020166 кадастровый № 86:10:0101010:1455	134,1 м2	4 448 143,00	1 559 540,52	2 888 602,48
			4 448 143,00	1 559 540,52	2 888 602,48

Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений

А.Ф. Мельник

Серафина Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-55386 (01) от 10.11.2021

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, расположенное по адресу: город Сургут, проспект Ленина, дом 41, общей площадью 134,1 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании постановления Администрации города Сургута от 31.10.2005 № 214, постановления Администрации города Сургута от 30.12.2005 № 280.

Реестровый № 0925237/2.

Директор департамента



А.В. Дворников

Карпова Маргарита Петровна
тел. (3462) 52-83-34
karpova_mp@admsurgut.ru



Межрегиональная Некоммерческая
Ассоциация

“Альянс Судебных Специалистов”

628406, ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул.30 лет Победы, д.39, вход № 2
т/ф (3462) 51-01-05, 37-41-41, 37-42-42

www.center-acc.ru welcome@center-acc.ru
(группа информационного взаимодействия)

ОТЧЕТ №21-11-127

об определении рыночной стоимости пристроенного нежилого помещения, общественного туалета,
расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41

Объект оценки:	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Собственник:	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	10.11.2021г.
Период проведения работ по оценке:	с 28.10.2021г. по 11.11.2021г.
Дата составления отчета:	11.11.2021г.

Сургут, 2021 год

МНА «Альянс Судебных Специалистов»
628406, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.39,
вход №2 т/ф (3462) 51-01-05, 37-42-42
www.center-acc.ru
welcome@center-acc.ru

На основании Договора №12 (ИКЗ 21 38602303825860201001 0002 000 0000 244) на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28.10.2021г., МНА «Альянс судебных специалистов» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41. Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании представленных Вами документов и интервью.

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями на дату оценки, «Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимости» МСНО НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», стандарты СМАО.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки. составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	134,1	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	7 238 000,00

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги!

С уважением,
Управляющий МНА «Альянс судебных специалистов»

11.11.2021г.



Андреева С.В.



Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	5
1.3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	5
1.3.2. Сведения об оценщиках, участвующих в проведении оценки.....	5
1.3.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
1.4. Принятые допущения и ограничительные условия.....	7
1.5. Примененные нормативные документы.....	8
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	8
1.7. Процедура оценки	9
1.8. Методология оценки: подходы и методы, используемые при оценке	9
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки.....	12
2.2. Информация по объекту оценки	14
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации	28
3.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	29
3.3. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа.....	30
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Сургута	31
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	33
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	35
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	40
4.3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	53
ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	58



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. Задание на оценку

На основании Договора оказаны услуги по оценке Объекта, при этом оценщик придерживался положений, указанных в «Задании на оценку Объекта оценки».

Таблица 1. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения имущества. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения исполнителя.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	11.11.2021г.
Допущения, на которых основывалась оценка	см.раздел 1.4. настоящего Отчета
Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не производился. Фотоматериалы заказчиком не предоставлены.

1.2. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договора №12 (ИКЗ 21 38602303825860201001 0002 000 0000 244) на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28.10.2021г.
Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Собственник	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Правоустанавливающие (право подтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН КУВИ-02/2021-110462743 от 24.08.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Аренда
Сроки проведения оценки	28.10.2021г. – 11.11.2021г.
Дата составления отчета	11.11.2021г.

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Положение	Значение
Объекты оценки	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущее использование



Положение	Значение
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости общественного назначения

Таблица 4. Полученные результаты

Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая величина, руб.
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	отказ от применения, обоснование в соответствующем разделе отчета	7 643 000,00	6 247 000,00	7 238 000,00

Ограничения и пределы применения полученной информации:

Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения имущества. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.

В отчете об оценке помимо указания итогового результата оценки, приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Телефоны	8 (3462) 52-83-23, 52-82-98
Юридический адрес	628404, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Восход, д.4
Идентификационный номер налогоплательщика	8602303825
Код постановки предприятия	860201001
ОПГН	1218600009000 от 16.09.2021г.
Банковские реквизиты	л/с 070ДИИО10 КС 03231643718760008700 в РКЦ Ханты-Мансийск БИК 007162163 ЕКС 40102810245370000007
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом. Оплата услуг юридического лица и оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента.

1.3.2. Сведения об оценщиках, участвующих в проведении оценки.

Реквизит	Значение
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель) (п. 8г, ФСО №3)	Межрегиональная Некоммерческая Ассоциация «Альянс Судебных Специалистов»
Местонахождение Юридического лица (ст.11 135-ФЗ)	РФ, ХМАО-Югра, 628406, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.39, вход №2
Телефон	8 (3462) 37-41-41, 51-01-05,



Реквизит	Значение
Электронная почта	welcome@center-acc.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1128624001021 от 24.05.2012г.
Сведения о страховом полисе	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7519R/776/500508/21 от 26.10.2021г.
Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Срок действия договора страхования	с 31.10.2021г. по 31.10.2022г.
Страховщик	АО «Альфа Страхование»
Перечень лиц (Оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Фриж Максим Игоревич

1.3.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (п. 8д, ФСО №3)

В проведении оценки и составлении настоящего отчета участвовал следующий специалист:

Мельник Мария Валериевна – в оценочной деятельности с 01 августа 2011 года. Стаж в кадастровой деятельности с 01 марта 2013 года. Стаж в экспертной деятельности с 09 июня 2017 года.

Мельник Мария Валериевна с Межрегиональная Некоммерческая Ассоциация «Альянс Судебных Специалистов» работает на основании договора подряда №10 по оценочной деятельности от 10.12.2018г.

Контактная информация: адрес электронной почты: zimma.88@mail.ru; номер контактного телефона: 8-922-445-10-04; почтовый адрес: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, город Лянтор, улица Согласия, дом 4, квартира 5.

Образование: имеет высшее образование по специальности «Финансы и кредит» Пермского государственного университета. Имеет Диплом Пермского государственного университета по специализации «Оценка собственности» К №22813 от 15.06.2011г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 18661 от 12.05.2015г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке ООО «Программный центр» по направлению «Кадастровая деятельность», регистрационный номер 591 от 22.01.2019г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ООО «Программный центр» по дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 1238 от 23.04.2019г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», регистрационный номер 2019/049-8395 от 31.07.2019г.

Квалификационный аттестат:

Имеется квалификационный аттестат кадастрового инженера №54-13-469 от 21.03.2013г. выданный Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018426-2 от 22.01.2021г. (движимое имущество); квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018425-1 от 22.01.2021г. (недвижимое имущество).

Членство в СРО:

Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включена в реестр оценщиков 30 января 2018 года за регистрационным номером 945. Местонахождение Ассоциации СРОО «СВОД» город Екатеринбург, улица Ткачей, дом 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).



До 30.01.2018г. являлась членом «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков», включена в реестр оценщиков 11 января 2012 года за регистрационным номером 3434. Местонахождение «СМАО» город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, 3-й подъезд.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации кадастровых инженеров». Регистрационный номер СРО 3319. Местонахождение А СРО «Кадастровые инженеры» город Москва, улица Таллинская, дом 32, корпус 3.

Страхование ответственности:

Имеет договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-748-077554/19 от 07.10.2019г., выданный филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в ХМАО-Югре. Срок действия страхового полиса с 21.10.2019г. по 20.10.2021г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Имеет коллективный договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров №433-202020/20 от 23.06.2020г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» Москва, ул.Пятницкая, д.12, стр.2. Срок действия страхового полиса с 01.07.2020г. по 30.06.2022г.

1.4. Принятые допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, чертежи и т.п.) по объекту собственности. В случае помещения рисунков в отчёт, они предназначаются только для помощи читателю в получении представления о состоянии собственности.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и т.п. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Мнение Оценщика относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость имущества.

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- Лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- Суда, арбитражного или третейского суда;
- Уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Данные об объёмно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты документов, предоставленных Заказчиком. Описание объекта оценки производится на основании предоставленных документов и со слов Заказчика.

У объекта оценки есть ограничение (обременение) – «аренда». Наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет. Если обременение не приводит к



потере дохода, то его стоимость ничтожна.

Необходимость учета обременения объекта недвижимости, возникает при определении рыночной стоимости объекта для совершения с ним сделки. При этом важно помнить, что согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым – приобретателем вещного права на имущество.

Оценщик решил в данном отчете не учитывать наличие ограничения, обременения по причине того, что обременение не приводит к потере дохода объекта оценки.

Поправка на назначение объекта оценки не применялась по желанию заказчика.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличия Объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих документов и ознакомления с Объектом можно сделать вывод о пригодности Объекта к оценке.

1.5. Примененные нормативные документы

Гражданский кодекс РФ. Части I и II: в отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

Федеральный закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: в соответствии с ФЗ об оценке (ст.1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты, в части затрагивающей вопросы оценочной деятельности не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО».

Стандарт организации Кодекс профессиональной этики №СТ/2- ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Общие положения о порядке проведения оценки № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Порядок проведения экспертизы отчета об оценке №СТ/5-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись документов от Заказчика документов».

Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Номер, дата
1.	Выписка из ЕГРН	КУВИ-02/2021-110462743 от 24.08.2021г.



№ п/п	Наименование, вид документа	Номер, дата
2.	Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 27.10.2021г.	№1 от 27.10.2021г.
3.	Технический паспорт	По состоянию на 01.04.2013г.

1.7. Процедура оценки

Оценка стоимости имущества представляет собой процесс выявления и анализа физических, экономических, социальных и тому подобных факторов, оказывающих влияние на величину стоимости этого имущества.

Оценка стоимости – это логическая процедура, ведущая к обоснованному заключению о величине стоимости имущества.

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

- Заключение с собственником (представителем собственника) договора об оценке;
- Установление количественных и качественных характеристик Объекта; изучение его технического состояния.
- Интервью с собственником (представителем собственника) объекта оценки.
- Анализ рынка объекта оценки на дату оценки.
- Выбор методов в рамках трех подходов (сравнительный, затратный или доходный).
- Обобщение результатов стоимости Объекта оценки и выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке. На данном этапе все полученные результаты сведены и изложены в виде письменного отчета.

1.8. Методология оценки: подходы и методы, используемые при оценке

Основными подходами при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.¹ При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех условиях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Таблица 7. Методы затратного подхода

Группы	Характеристика
1. Методы сравнения продаж	Применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым

¹ Пункт 11 Приказа Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».



Группы	Характеристика
	на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.
2. Метод разбивки	Определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Таблица 8. Методы сравнительного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод моделирования рыночного ценообразования	Предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.
2. Метод сравнительного анализа сделок	Опирается на анализ небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таблица 9. Методы доходного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод прямой капитализации	Метод предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов.
2. Метод капитализации по ставке отдачи	
- метод дисконтирования денежных потоков	Метод пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.
- методы, использующие другие формализованные модели	Методы применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

ВЫВОД:



2.1. Местоположение и окружение объекта оценки

Оцениваемый объект располагается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра, город Сургут².

Сургут – город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению.

В Сургуте работают одни из самых мощных электростанций мира ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения – 376 325 чел. (2019).

12 июня ежегодно отмечается день города.

Географические координаты города Сургута: 61°41' северной широты, 73°26' восточной долготы, и около 250 метров над уровнем моря.

Город находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части – тайге, среднесибирской низменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150-301 м.), низменные (100-150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км. к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км. от Москвы. Площадь города – 353,97 кв.км.

С 1782 года образован уездный город Сургутского уезда т Тобольского наместничества, губернии. В 1785 году утверждён герб города. В конце XVIII века, в связи с развитием южных городов Сибири, утратил своё административное значение. С 1868 года – окружной, а с 1898 года – уездный город Тобольской губернии. Основным занятием жителей было рыболовство, сбор дикоросов, торговля, скотоводство, заготовка дров. В 1835 году основана казачья школа, в 1877- мужское народное училище, действовали женская церковно-приходская школа, метеостанция (с 1878 года), библиотека-читальня, народный дом, с 1913 года – телеграф. С 3 ноября 1923 года город стал центром района Тобольского округа Уральской области. С 5 апреля 1926 года, в связи с малочисленным населением (1,3 тысяч человек), Сургут был преобразован в районное село. В 1928 году на базе рыбоучастка было создано первое промышленное предприятие – рыбоконсервная фабрика. В 1929 году организован колхоз, в 1930 – лесоучасток, в 1931 – леспромхоз. В 30-е годы XX века в Сургуте были начаты попытки добычи полезных ископаемых. 23 октября 1934 года выходит первая газета – «Организатор» («Сургутская трибуна»).

В 1957 году в Сургуте была создана Юганская разведка поискового бурения, в результате чего были открыты крупные месторождения. В 1959 создана комплексная геологоразведочная экспедиция. В 1960-е годах Сургут стал центром добычи нефти и газа. В ноябре 1962 года было открыто Сургутское нефтяное месторождение. В последующие годы на территории района было открыто ещё около 30 новых месторождений. Весной 1964 года началась эксплуатация Усть-Балыкского месторождения нефти. Спустя месяц первая баржа с нефтью была отправлена на нефтеперерабатывающий завод Омска. В середине 20-х годов академик Губкин предсказал, что в Западной Сибири есть огромные залежи природного газа и нефти, но из-за начала Великой Отечественной войны разработкой нефтяных и газовых месторождений занялись только в конце 40-х. Лишь в середине 50-х годов экспедиция под руководством Салманова, в которую вошли 30 семей геологоразведчиков, впервые вступила на Сургутскую землю. В последующие годы велась активная разработка нефтяных и газовых месторождений. 25 июня 1965 года Сургут приобретает статус города окружного подчинения. К середине 70-х годов бывший рабочий посёлок разросся до размеров города.

В феврале 1972 года ГРЭС-1 дала первый ток. Однако темпы роста энергопотребления нефтяного Приобья превышали общесоюзные в пять раз. По одному блоку ежегодно мощностью в 200 мегаватт вступали в строй. Потом пришла очередь второй Сургутской ГРЭС, где было введено ещё шесть блоков, – по 800 мегаватт. На первой электростанции построены два теплофикационных блока, которые снабжают Сургут.

В конце семидесятых годов произошло реформирование нефтегазовой отрасли: добывающие управления были преобразованы в мощные производственные объединения, в их состав вошли десятки предприятий. На 2008 год акционерное общество Сургутнефтегаз занимало 7 строчку в рейтинге крупнейших компаний в России по объёмам выручки.

Сейчас Сургутнефтегаз ежегодно добывает более 60 миллионов тонн нефти и почти десять миллиардов кубометров природного газа. А в 1997 году на промыслах была получена миллиардная – с

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>



Исходя, из определения в нашем случае реализация **затратного подхода** невозможна, так как объект оценки является составной объекта капитального строительства и величина затрат на создание аналогичного объекта не отражает действительную рыночную стоимость. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта оценки приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения объектов оценки, когда покупатель-частное лицо приобретал объект оценки в капитальном строении путём его строительства.

В нашем случае **сравнительный подход** применим, так как в доступных оценщику источниках имеется необходимая информация о ценах продажах/предложения аналогичной недвижимости

Для применения **доходного подхода** требуется оценить доход, который будет приносить имущество и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (или дисконта). В нашем конкретном случае доходный подход применим, по причине наличия в доступных оценщику источниках информации.



начала освоения месторождений – тонна Сургутской нефти. Сегодня Сургут является одним из крупнейших культурных и промышленных центров Тюменской области и всего Ханты-Мансийского автономного округа. Сургут – это стратегически важный центр нефте- и газодобывающей промышленности Российской Федерации.

В 2000 году был сдан в эксплуатацию вантовый мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров, а пролёт 408 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему.

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная – со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января – -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля – $+18,2^{\circ}\text{C}$. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе – ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ПАО «Тюменьэнерго» – крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 01 июля 2005 года ПАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ПАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1млн. кв.км. В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

В Сургуте располагается ПАО «Тюменская энергосбытовая компания» – крупнейшая энергосбытовая компания – гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т.п.).

Среднемесячная заработная плата (по крупным и средним организациям) за 2013 год составила -68,7 тыс. рублей.

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России. Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4-5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Через Сургут проходит федеральная трасса Р404 Тюмень-Тобольск-Нефтеюганск-Сургут-Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.

Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь-Серов-Ивдель-Ханты-Мансийск-Нефтеюганск-Сургут-Нижневартовск-Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень-Сургут-Новый Уренгой-Надым-Салехард).

В Сургуте появился автомобильный обход города- Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 07 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул.Энгельса до ул.Югорской. Общая протяжённость трассы-5030 м.

Через Сургут проходят поезда на восток (в Новый Уренгой, Нижневартовск), на юго-запад (в Тюмень, Москву, Новосибирск, Уфу, Челябинск, Екатеринбург).

Центром железнодорожных перевозок Сургута является главный железнодорожный вокзал города – станция Сургут. Здание вокзального комплекса станции Сургут построено в 1988 году, его общая площадь – 5 900 кв.м.

Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе- Югре, один из самых крупных в России. Имеет международный статус. «Аэропорт Сургут» – крупнейшее предприятие в регионе, имеющее статус ведущего аэропорта в регионе, на протяжении нескольких лет. «Аэропорт Сургут» занимает 20 место по производственным показателям в России среди аэропортов.

Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний. Автобусная сеть Сургута насчитывает 37 маршрутов городского следования и 19 маршрутов маршрутного такси.



Природно-климатические особенности района

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в центральной части Сибири (Центральная часть Западно-Сибирской равнины).

Округ расположен в пределах одной природной зоны – лесной. Основную часть территории района занимают болота и тайга. Среди болот и лесов расположено более 25 тысяч озер.

Климат округа резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды – от осени к зиме и от весны к лету. В течение одних суток могут наблюдаться значительные колебания температуры и атмосферного давления. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно теплое.

Средняя температура января по округу от -18°C до -24°C. Абсолютный минимум наблюдался в 1973 году -59°C. Период с отрицательной температурой воздуха в округе продолжается 7 месяцев, с октября до начала мая.

Преобладающее направление ветра летом – северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер.

2.2. Информация по объекту оценки

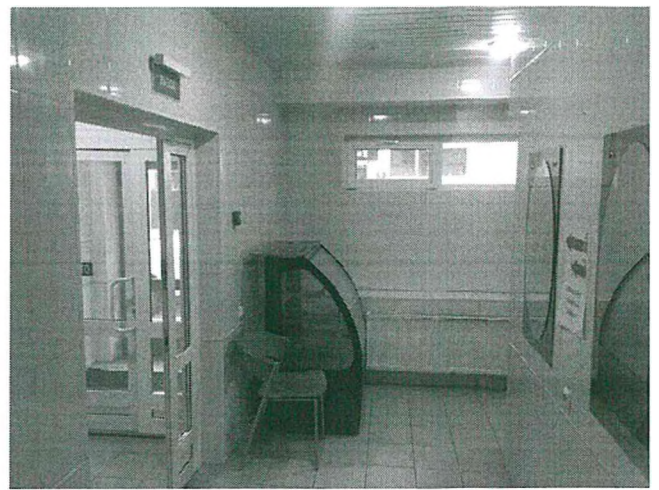
Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов. Осмотр объекта оценки не производился, состояние объекта оценки принимается как «требуется капитальный ремонт».

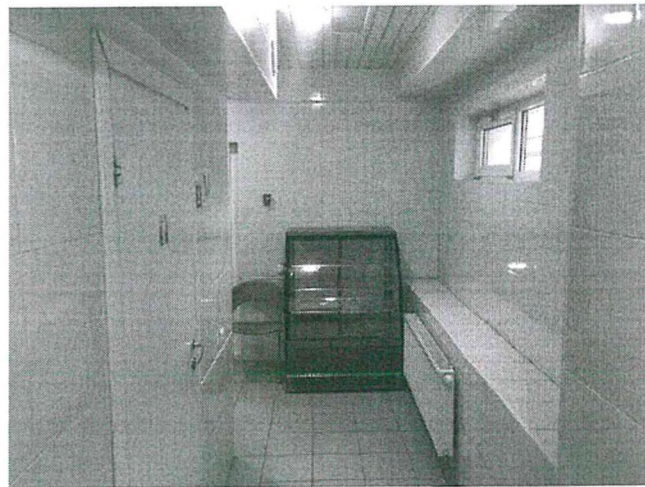
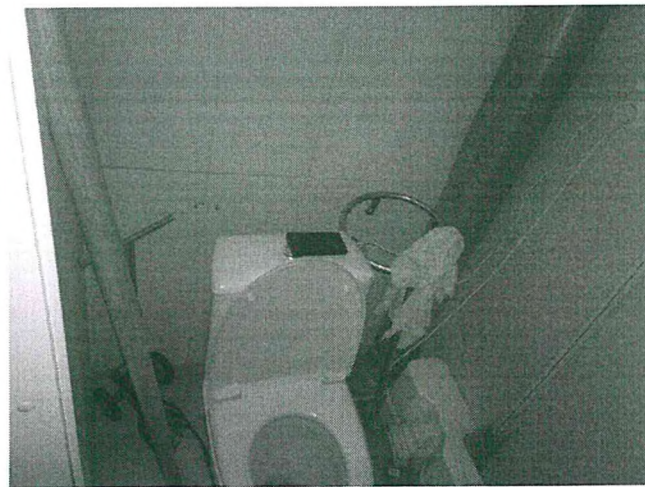
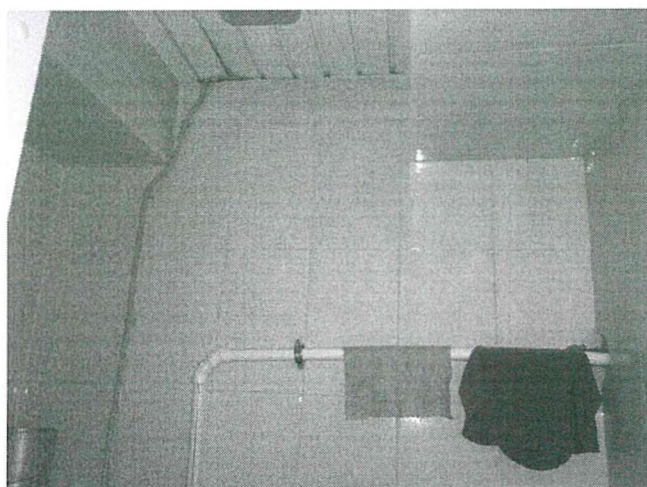
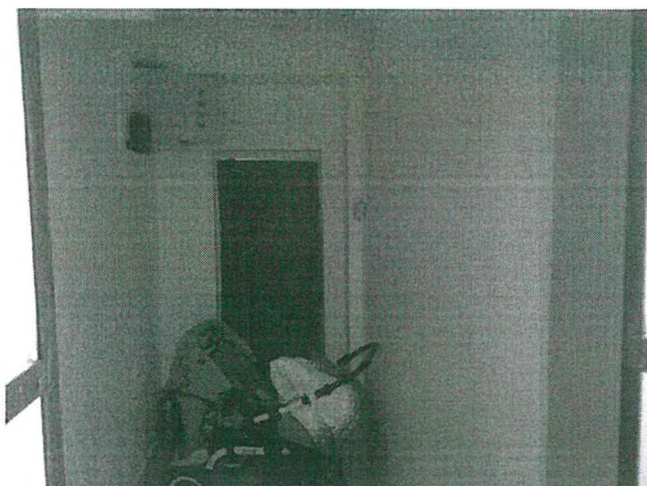
Описание объекта оценки

Наименование характеристики	Характеристика
Наименование объекта оценки	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41
Вид права	Собственность
Кадастровый номер	86:10:0101010:1455
Площадь застройки	134,1 кв.м.
Балансовая стоимость, руб.	4 448 143,00
Назначение	Нежилое

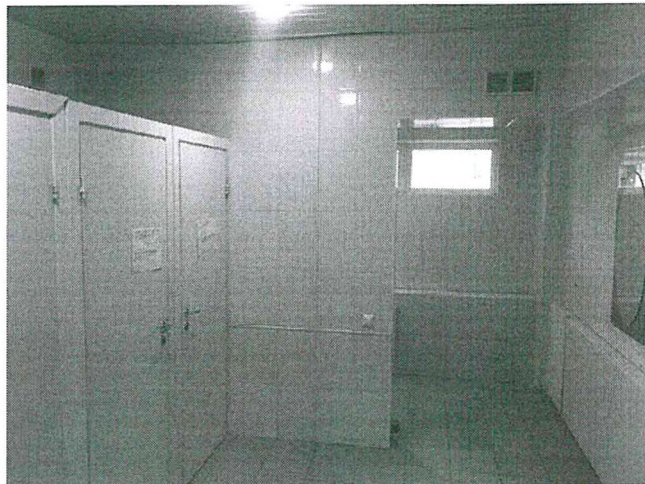


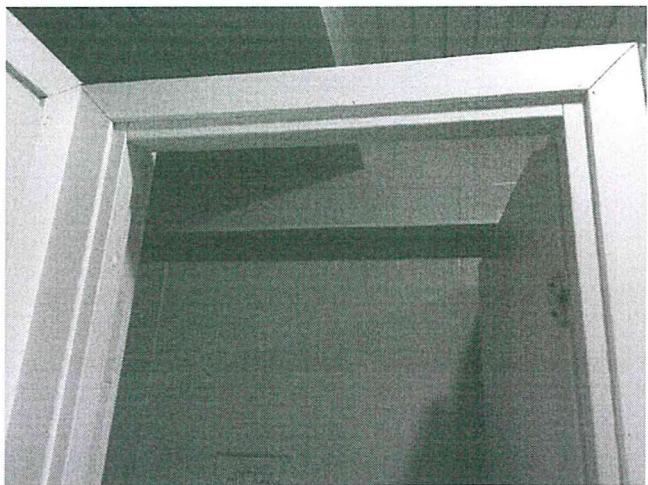
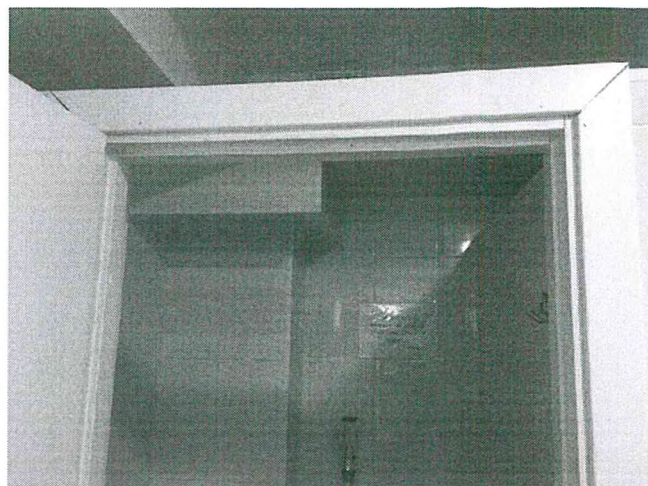


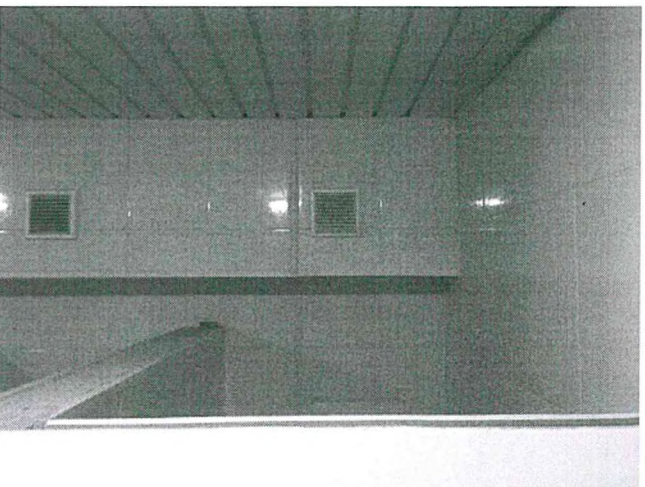
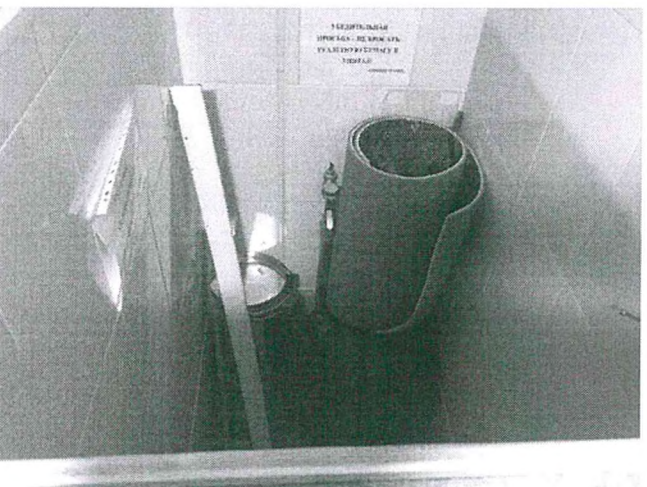
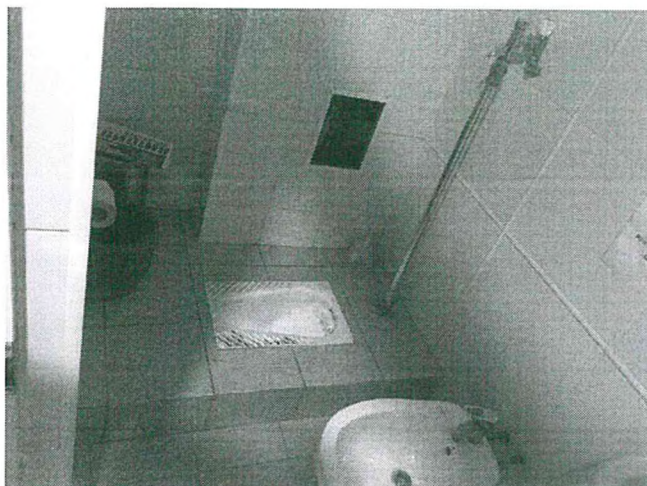




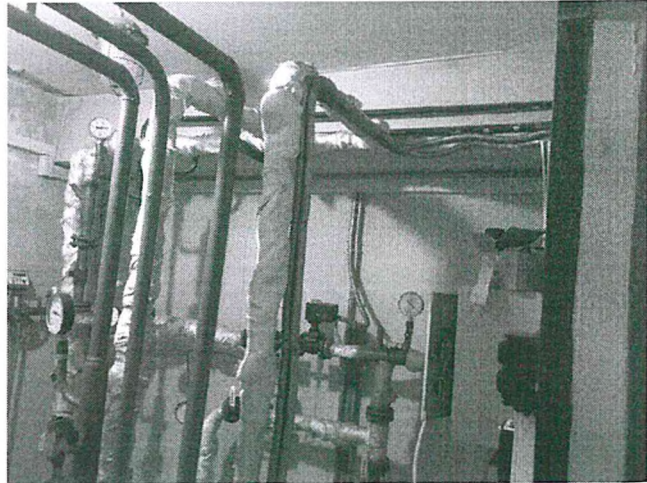
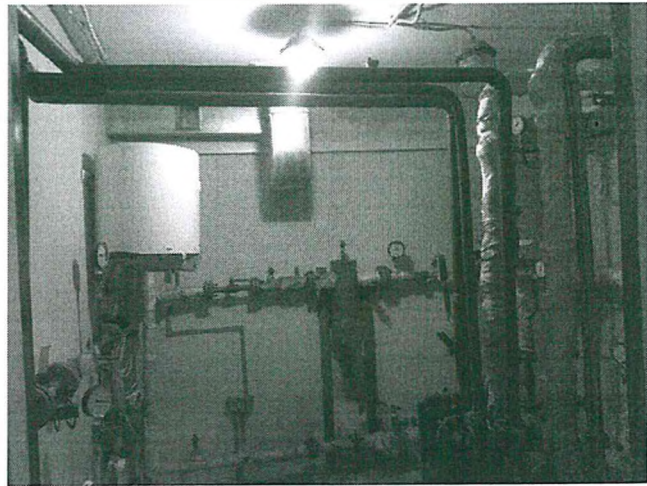
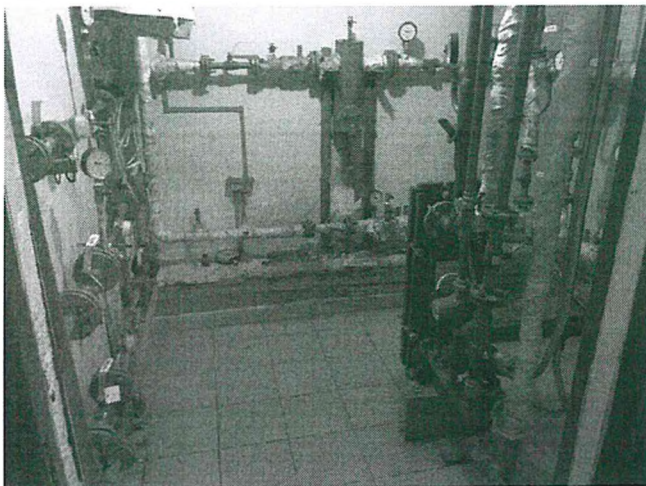
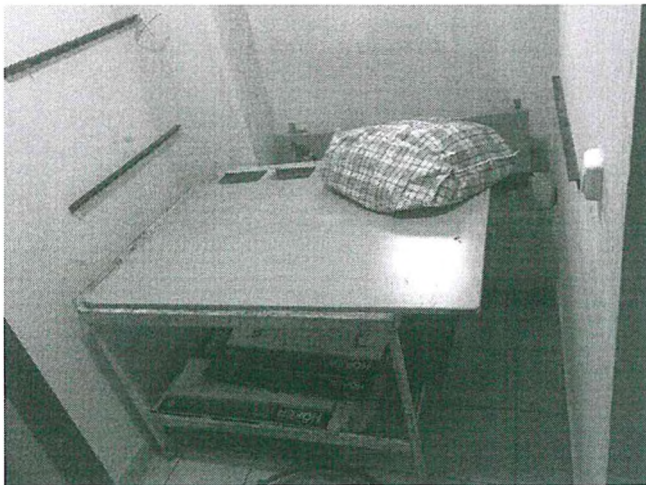


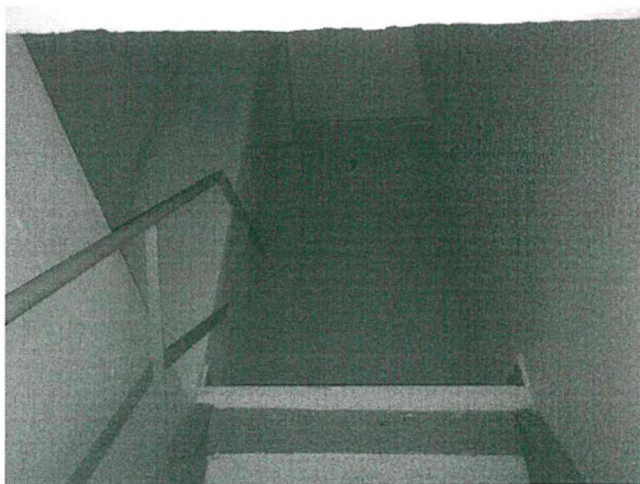
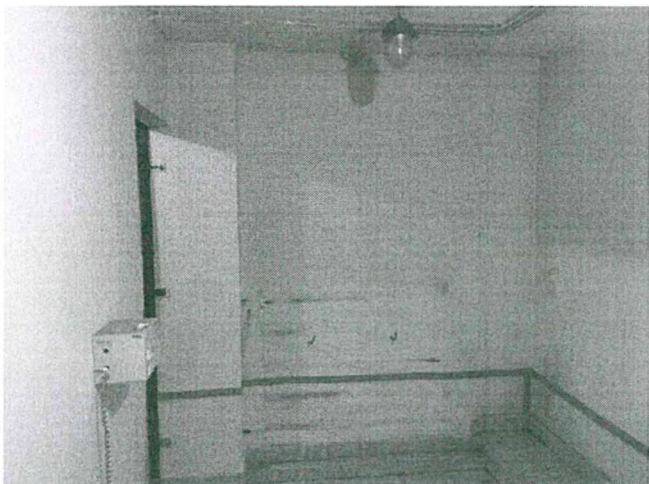
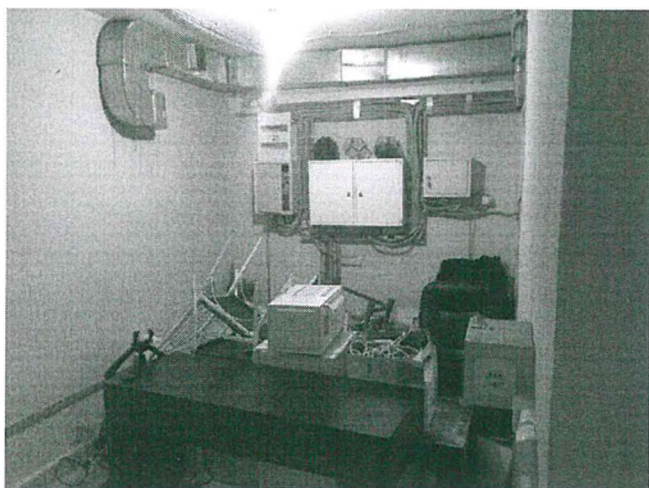


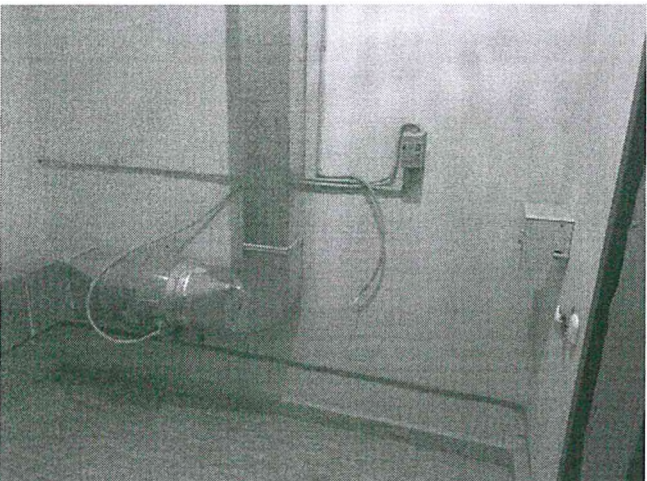
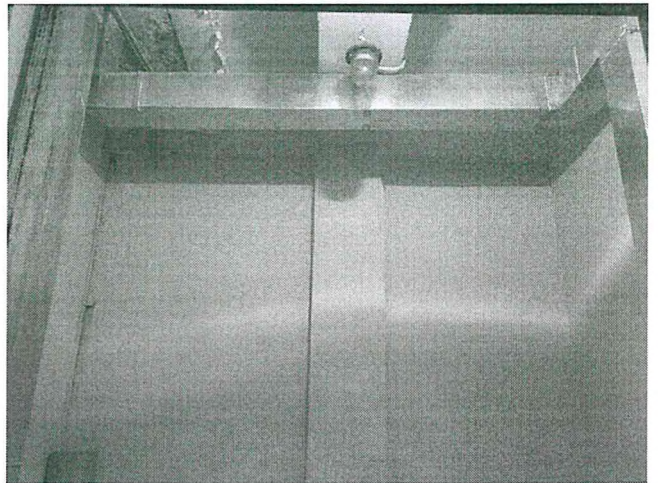
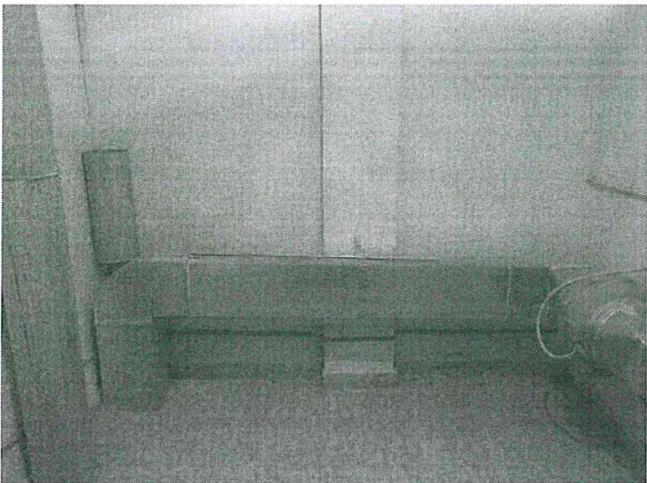
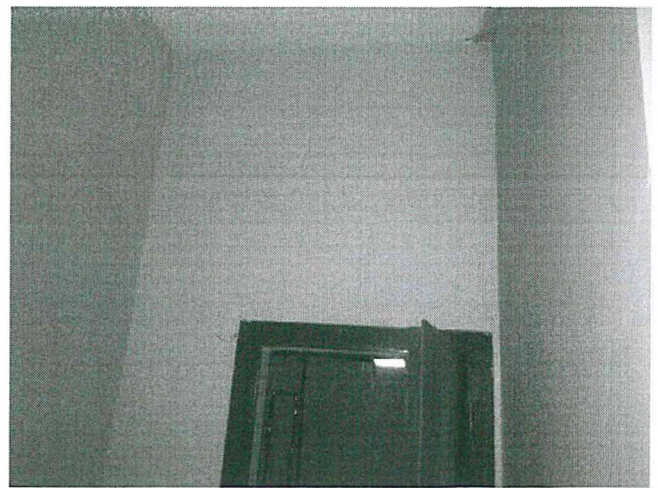


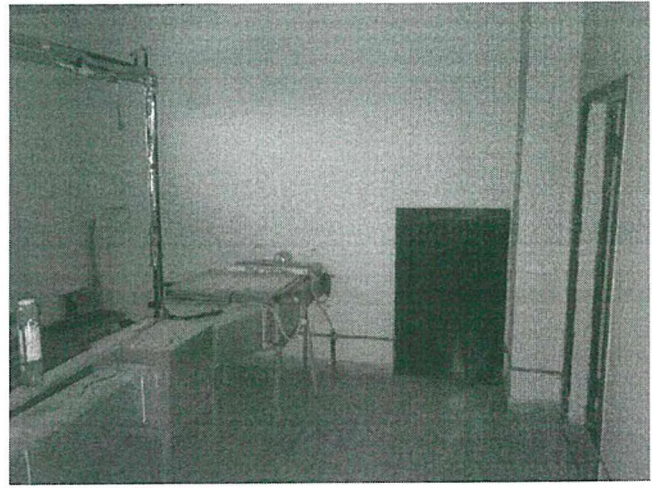
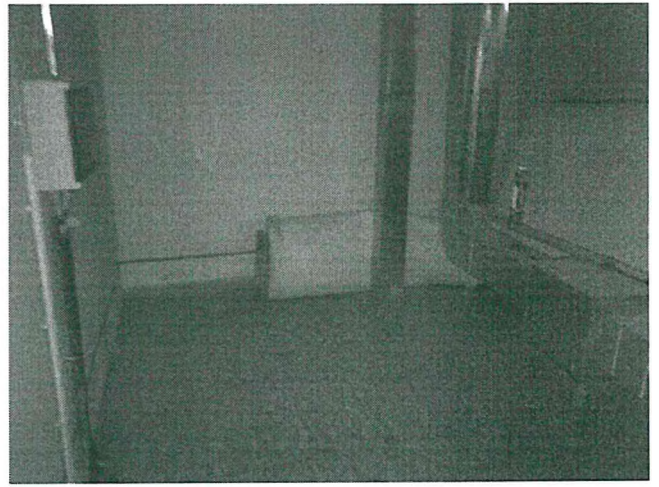
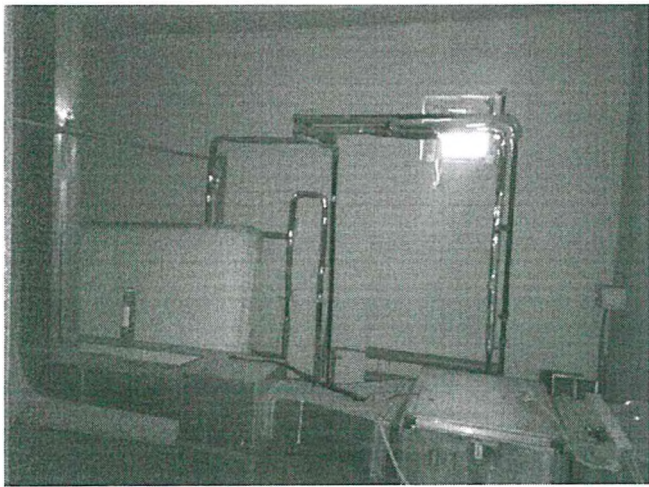
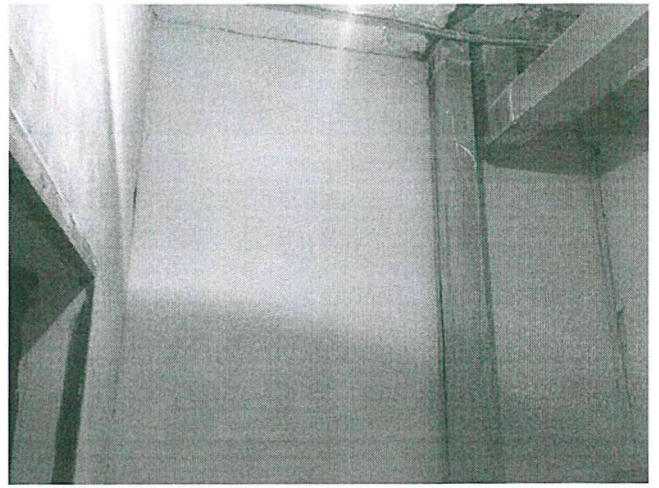
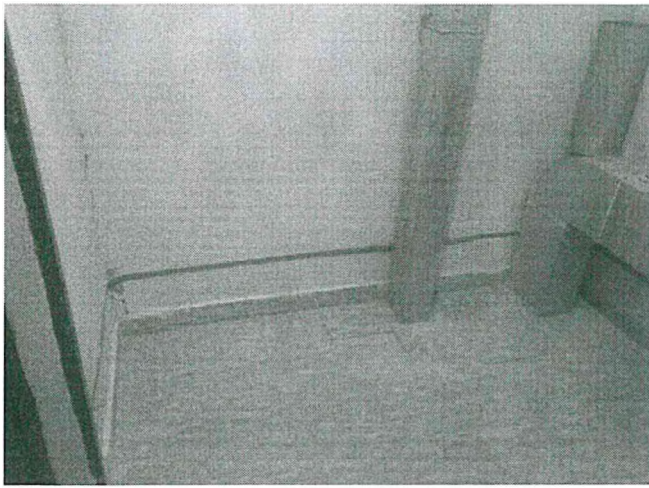














3.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации

Анализ социально-экономического развития взят с портала Министерства экономического развития РФ.³

За неделю со 2 по 8 ноября инфляция замедлилась до 0,09% после 0,21% недель ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары снизились (0,29% после 0,44%) при замедлении удорожания плодоовощной продукции (0,50% после 1,70%), а также продуктов питания за исключением овощей и фруктов (0,26% после 0,28%). Кроме того, замедлился рост цен в непродовольственном сегменте (0,05% после 0,16%), в том числе на бензин (0,12% после 0,24%). В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен сохранилось на уровне прошлой недели (-0,18% после -0,17%).

1. За неделю со 2 по 8 ноября инфляция замедлилась до 0,09% (0,21% недель ранее).

2. В продовольственном сегменте темпы роста цен снизились (0,29% после 0,44% недель ранее). Значительно замедлился рост цен на плодоовощную продукцию (0,5% после 1,7% недель ранее) при снижении темпов роста цен на картофель (0,82% после 2,30%), огурцы (2,76% после 9,66%) и помидоры (2,52% после 5,27%). В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов темпы инфляции снизились до 0,26% после 0,28% недель ранее. Замедлился рост цен на мясoproductы (0,17% после 0,42%), яйца (0,99% после 1,82%), сахар (0,56% после 0,85%), муку (0,40% после 0,54%).

3. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась (0,05% после 0,16% недель ранее). Рост цен на автомобильный бензин замедлился до 0,12% после 0,24% недель ранее. Сдерживающее воздействие также оказало снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,38% после роста на 0,24%) и продолжающаяся дефляция на строительные материалы (-0,54% после -0,55%). На медикаменты был зафиксирован околонулевой рост цен (0,04% после 0,27%). Легковые автомобили подорожали на 0,56%, в основном за счет роста цен на иностранные автомобили (0,73%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжается вторую неделю подряд (-0,18% после -0,17% недель ранее). На динамику цен на туристические услуги сдерживающее влияние, наряду с сезонном фактором, оказывали действовавшие в ряде регионов ограничения, направленные на борьбу с распространением коронавирусной инфекции. На услуги зарубежного туризма цены снизились на -2,35%, на услуги гостиниц на -2,98%, а на санаторно-оздоровительные услуги на -0,12%.

5. На мировых рынках продовольствия на неделе со 2 по 8 ноября цены изменялись разнонаправленно (в октябре – выросли в среднем на 6,4%). Мировые цены на пшеницу в США и Франции, достигнув в конце октября – начале ноября многолетних максимумов (с 2012–2013 гг.), на текущей неделе скорректировались вниз на 3,0% (после роста в октябре в среднем на 7,7%). Благоприятное влияние на них оказали новости об улучшении оценок производства во Франции и повышении долгосрочных прогнозов посевных площадей в США. В России, напротив, экспортная цена пшеницы выросла на 3,5% (в октябре – на 3,1%). Вслед за пшеницей подешевела кукуруза – на 3,8% на неделю (в октябре – подорожала на 3,5%) на фоне прогнозов расширения мирового предложения за счет высокого урожая в США, благоприятной погоды в Бразилии и сокращения закупок со стороны Китая. Российские экспортные цены на семена подсолнечника снизились за неделю на 2,2% (в октябре – выросли на 14,0%) из-за ожиданий хорошего урожая. Цены на подсолнечное масло, напротив, увеличились на 1,1% (месяцем ранее – выросли на 9,0%) вследствие высокого спроса со стороны Индии. Цены на сахар-сырец за неделю выросли на 1,9% (в октябре – на 1,8%) из-за ожидаемого сокращения производства сахара в Бразилии.

6. На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, калийных и смешанных удобрений не изменились (в октябре – повысились на 55,4; 11,5 и 7,2% соответственно).

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась нейтральнопонижительная динамика в условиях ограниченного спроса со стороны основных импортеров и снижения производственной активности в Китае. На текущей неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и ее импортные цены снизились на 7,3 и 2,6% (в октябре – на 11,3 и 1,6% соответственно). Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России на неделе стабилизировались (в октябре их темпы прироста составили +8,8% и -0,5% соответственно). Цены фьючерсов на арматуру на Лондонской товарной бирже и ее экспорта из России сохранились на уровне прошлой недели (в октябре – выросли на 5,8 и 3,0%). Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат на неделе понизились на 7,2 и 3,6% (в октябре – на 0,9 и 5,4%).

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/4c71f428081e0686aac6de89b3dc2512/10112021.pdf>



3.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки
- жилье (жилые здания и помещения)
- нежилые объекты (здания и помещения, строения, сооружения)

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

Для этих целей можно применять различные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

1. Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения, или сочетанием этих факторов.

2. Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

1. Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки). Искусственные объекты получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы



власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей классификации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относятся к незаконченным объектам строительства (незавершенка).

К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.

Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

3.3. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в срединной части России. Он занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины. На севере округ граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, на северо-западе – с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской областью, на юге – с Тобольским и Уватским районами Тюменской области, на юго-востоке и востоке – с Томской областью и Красноярским краем. Площадь всей территории округа составляет 534,8 тыс. кв. км.

В состав округа входят:

- 13 городских округов (г. Ханты-Мансийск, г. Когалым, г. Лангепас, г. Мегион, г. Нефтеюганск, г. Нижневартовск, г. Нягань, г. Покачи, г. Пыть-Ях, г. Радужный, г. Сургут, г. Урай, г. Югорск);
- 9 муниципальных районов (Белоярский, Берёзовский, Кондинский, Нефтеюганский, Нижневартовский, Октябрьский, Советский, Сургутский, Ханты-Мансийский);
- 26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоанганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнекамышский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Чеускино, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесортимский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости развит неравномерно. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте, Нижневартовске, Ханты-Мансийске, Нефтеюганске.

В остальных населенных пунктах сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок округа можно разделить на четыре сегмента:

- ~ Жилая недвижимость (квартиры в многоэтажных жилых домах и домах индивидуальной жилой застройки).



- ~ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, здания, гостиницы, рестораны).
- ~ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ~ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Более 61% населения Ханты-Мансийского автономного округа проживает в моногородах, 2 из которых являются крупнейшими городами региона (Сургут и Нижневартовск). Основным монопрофильным видом деятельности в крупных городах является нефтедобыча, где осуществляют свою деятельность предприятия, входящие в структуру крупных нефтяных компаний (ОАО «Сургутнефтегаз», НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть»), в поселках – геологоразведка, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, заготовка и обработка древесины.

Округ характеризуется высокой степенью урбанизации. Основные усилия монопрофильных городов округа сводятся к созданию рабочих мест, содействию занятости населения и улучшению условий его жизни.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Сургута

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость объекта недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Сегмент торговой недвижимости, являлся один из самых привлекательных в структуре рынка коммерческой недвижимости. В рамках данного анализа были исследованы источники, дающие информацию об объектах недвижимости торгового назначения, предложенных для продажи в г.Сургуте и ХМАО.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Зачастую многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его.

Зачастую собственники меняют фактическое использование нежилых помещений, всё чаще в объявления добавлена фраза «свободное или коммерческое назначение». При телефонном разговоре с собственниками или риэлторами выясняется, что независимо от того, как будет использоваться помещение – офисное или торговое, цена аренды за 1 кв.м. не будет меняться. В ходе общения с агентствами недвижимости было выяснено, что под фразой «свободное или коммерческое» назначение не подразумеваются производственные и складские объекты.

Также одни и те же объявления с одинаковыми характеристиками можно видеть, как в разделах офисной недвижимости, так и в разделах торговой недвижимости. Всё чаще стали арендоваться офисные помещения в торговых центрах.

Учитывая всё вышесказанное, оценщики пришли к мнению анализировать рынок торговой и офисной недвижимости.

Сделки продажи/предложения. Представленные ниже средние цены являются личной точкой зрения оценщика, основанной на расчете средней стоимости при использовании информации, полученной из предложений на сайтах агентств недвижимости, газет частных объявлений, интернет-досок объявлений, объявлений на радио и телевидении, устных бесед с собственниками схожих объектов и др.

На стоимость объектов предложений коммерческой недвижимости влияет площадь, местоположение и транспортная доступность. Также следует учитывать тот момент, что предложенные объекты являются объектами капитального строения, а именно кирпичные здания или железобетонные.

Таблица 10. Предложения действительные по состоянию на дату оценки

№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
1	офисное	ул.Привокзальная	3 000 000,00	109,0	27 522,94	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_109_m_1081651752



№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
2	офисное	ул.Северный промышленный, д.57	500 000,00	20,0	25 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_817289192
3	офисное	пр.Мира, д.4	2 500 000,00	88,0	28 409,09	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_88_m_2282686226
4	офисное	ул.30 лет Победы	1 300 000,00	26,3	49 429,66	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_26.3_m_2221639931
5	офисное	ул.Маяковского	1 200 000,00	25,8	46 511,63	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_25.8_m_2252933803
6	офисное	ул.30 лет Победы, д.66	400 000,00	20,0	20 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20-100_m_2055088211
7	офисное	ул.Александра Усольцева	8 000 000,00	140,0	57 142,86	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2061825092
8	офисное	тр.Югорский	8 900 000,00	103,4	86 073,50	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_103.4_m_2221876722
9	офисное	ул.Привокзальная	2 900 000,00	116,6	24 871,36	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_116.6_m_1837135588
10	офисное	ул.Мелик-Карамова	1 100 000,00	29,3	37 542,66	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_29.3_m_2029261688
11	офисное	ул.Университетская, д.31	5 100 000,00	51,0	100 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_51_m_2172003431
12	офисное	ул.Университетская	4 500 000,00	92,2	48 806,94	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_92.2_m_2253583793
13	офисное	ул.Быстринская	2 000 000,00	22,5	88 888,89	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_22.5_m_2093002500
14	офисное	ул.Семена Билецкого	8 500 000,00	121,8	69 786,54	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_121.8_m_2092957216



№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
15	офисное	ул.Маяковского, д.57	800 000,00	27,0	29 629,63	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2042472960

Ценовой диапазон стоимостей предложений сделок купли-продажи помещений/зданий коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте с учетом допусков и округлений, составляет от 20 000 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м. Среднее значение стоимостей предложений сделок купли-продажи помещений/зданий коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте составляет 49 300 руб./кв.м. Следует учесть то, что вышерасположенные предложения по большей части являются имущественными комплексами.

Рынок коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте в настоящий момент не востребован, это связано с пандемией и видно большого из-за количества имеющихся предложений по состоянию на дату оценки.

Факторами⁴, влияющими на активность рынка недвижимости, являются:

- Экономические факторы: представлены экономическим уровнем развития региона, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой округа и другими (в нашем городе достаточно градообразующих предприятий, таких как: Газпром, Сургутнефтегаз, Тюменьэнерго, мясокомбинат и другие, что позволяет многим людям иметь постоянный заработок и повышать свою покупательскую способность., банковская сфера, то есть экономические предложения от банков, партнерские программы)
- Политические факторы: ограничения, налагаемые на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране, государственное вмешательство в процесс производства и другое. Например, Администрация округа бдительно следит за тем, чтобы не было «застывших»строек. Также можно сказать, что, скорее всего, Сургут вскоре станет областным центром, затмив своими темпами развития Ханты-Мансийск, а это значит, что приток населения может увеличиться.
- Социально-культурные факторы включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты и многое другое. Наш город можно смело назвать городом газовиков, банкиров, инженеров и нефтяников, так как именно эти сферы активно процветают на рынке труда Сургута.
- Демографические факторы – факторы, оказывающие влияние на деятельность рынка недвижимости. Они состоят из численности населения, уровня рождаемости и смертности, прироста населения, плотности населения и другого. Приток населения в Сургут происходит с юга Тюменской области и из таких городов, как: Омск, Челябинск, Курган и городов-спутников. Соответственно, чем больше людей приезжают в Сургут, тем больше квартир в нем будет строиться и больше сделок будет совершаться.
- Природно-географические факторы – это рельеф, климат, экологические условия, природные ресурсы и другое. В нашем городе — это нефть и газ, после их обнаружения город начал развиваться быстрыми темпами.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Варианты наиболее эффективного использования конкретного Объекта оценки определяется взаимодействием ряда факторов:

Потенциал местоположения – местоположение объекта и доступ к нему имеют большое значение при определении его стоимости. Если доступ к объекту затруднен польза от него невелика.

Рыночный спрос – анализ рыночного спроса проводится для того, чтобы определить, насколько планируемый вариант использования объекта «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. Подобный анализ используется также с тем, чтобы выявить обоснованный (оправданный) вариант или набор вариантов использования. Он может быть также применен для оценки общего и поэтапного сроков застройки и масштаба проекта в целом.

⁴ <http://www.anfast.ru/informacija/stati/rynok-nedvizhimosti-v-surgute-kak-na-nem-mozhno-zarabotat/>



Правовая обоснованность застройки – необходимо внимательно изучить все публичные/государственные и частные правовые ограничения, связанные с реализацией предлагаемого проекта. Публичные ограничения включают: правила зонирования, законы по охране окружающей среды, требования к планированию, требования на получение разрешений, строительные кодексы. Кроме того, следует проанализировать различные виды налогов, взимаемых на данной территории, и определить, насколько велика вероятность изменений в этой области в ближайшее время.

Ресурсное качество участка – при анализе ресурсного качества объекта определяется, насколько он может быть использован физически и какие существуют физические ограничения на различные варианты использования. Размер, форма, планировка и другие особенности не препятствуют реализации планируемого варианта использования.

Технологическая обоснованность – технологическая обоснованность проекта определяется тем, может ли он быть завершен в пределах установленного срока при условии достижения соответствия между стоимостью и качеством строительства. Если завершение проекта займет слишком много времени, если затраты по нему слишком велики или если он не соответствует даже минимальному стандарту качества, то его принято считать технологически необоснованным. Существует ряд основных ограничений, определяющих обоснованность проекта. Это физические, правовые ограничения, требования обеспечения безопасности, возможность использовать определенные виды материалов, финансовые ресурсы, рабочую силу и менеджмент.

Финансовая обоснованность – определяется тем, способен ли он обеспечить поток денежных средств в достаточном количестве, требуемого качества и продолжительности, что позволит инвесторам возместить вложенный капитал и получить необходимую и ожидаемую ими ставку дохода. При этом во внимание принимаются: время поступления и оттока денежных средств, валовая выручка, затраты, платежи по обслуживанию долга, выручка от продажи и рефинансирование.

Транспортная доступность к объектам оценки оценивается, как хорошая, имеются подъездные пути к объекту, имеются центральные инженерные коммуникации.

С юридической точки зрения и с позиций физической реализуемости именно текущее использование объектов недвижимости является на 100% реализуемым и поэтому именно оно является наиболее вероятным.

Проанализировав взаимодействие перечисленных факторов, оценщики считают вариант использования оцениваемых объектов, как наиболее допустимое, эффективное и законодательно разрешенное.



4.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости произведен в рамках сравнительного подхода – методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с Объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с подобными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности дано определение аналога объекта оценки:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Оценщиками была изучена информация в рамках сравнительного подхода. Для выбора аналогов использовалась база данных в формате Microsoft Excel и интернет-сайтов. Данная информация отображена в главе 3 настоящего отчета.

Процесс отбора выбора объектов аналогов можно реализовать в несколько последовательных этапов:

1. Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации;
2. Определение критериев выбора возможных объектов аналогов
3. Формирование перечня возможных объектов аналогов с учетом установленных критериев отбора;
4. Проверка каждого из отобранных возможных объектов аналогов на соответствие объекту оценки;
5. Формирование окончательного перечня объектов аналогов для проведения расчетов.

В процессе анализа в Главе 3 настоящего отчета оценщиком были отобраны аналогичные объекты, действительные по состоянию на дату оценки. Оценщик использовал все доступные и найденные источники. Аналогичные объекты выбирались в первую очередь по назначению и местоположению.

На дату оценки были найдены помещения аналогичных объекту оценки, характеристики которых указаны в таблице. Аналогичные объекты применялись ко всем помещениям объекта оценки.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Семена Билецкого
Цена предложения, руб.	1 300 000,00	1 200 000,00	8 500 000,00
Общая площадь, кв.м.	26,3	25,8	121,8
Цена за 1 кв.м. руб.	49 429,66	46 511,63	69 786,54
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	окт.21	окт.21	ноя.21
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие парковки	есть	есть	есть
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Подъездные пути	а/бетонные	а/бетонные	а/бетонные



Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Тип здания/помещения	помещение	помещение	помещение
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам – аналогам.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке цен продаж объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{пi} = Ц_{п(i-1)} * (1 - i) * (1 + П_{пi}), \text{ где:}$$

$Ц_{п(i-1)}$ – цена объекта аналога до внесения i-й поправки

$П_{пi}$ – величина i-й поправки

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Первые четыре корректировки определяют цену объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Поправка на оцениваемое право: сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Так как в нашем случае происходит оценка права собственности, и объекты аналоги имеют такие же права, таким образом, поправка не применяется.

2. Поправка на условия финансирования: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят:

- продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

- финансирование сделки с объектами-аналогами самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при банковском проценте. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Оплата с рассрочкой – оценивается исходя из ставки рефинансирования ЦБ.

В настоящем отчете выбранные аналоги имеют одинаковые условия оплаты, поэтому дополнительная корректировка не требуется.

3. Поправка на торг: так как в расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на уторговывание, поскольку цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца. Корректировка на торг составляет -6%.



№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

4. Поправка на условия рынка (время продажи/предложения): в связи с тем, что соотношение спроса и предложения на рынке нежилой недвижимости изменяется с течением времени, цена предложения в разных промежутках времени также различна.

Поправка на этот фактор не применяется, так как в качестве объектов-аналогов выбраны аналогичные объекты, выставленные на продажу, т.е. приведена стоимость предложений, которых действительна на дату оценки, а не конкретных сделок купли-продажи.

При разговоре с риэлтерскими агентствами было выявлено, что по состоянию на дату оценки предложения продажу действительны без изменений.

5. Поправка на местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость объекта недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Корректировка на местоположение вводится в размере 8,6% ($0,88/0,81=1,086$), так как аналоги расположены в спальных районах высотной застройки, а оцениваемый объект в центре города.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей	0,73	0,66	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под редакцией Лейфера Л.А.) таб. 55, стр. 149.

6. Поправка на ограниченность доступа к объекту: Данная поправка показывает, объект находится на закрытой территории с ограниченным доступом или на территории общего доступа.

В нашем случае корректировка не применяется, все объекты располагаются на закрытой территории и имеют ограниченный доступ.



7. Поправка на транспортную доступность: Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Доступность альтернативного автомобильного транспорта оказывает существенное влияние на стоимость производственного объекта, поэтому и поправки, введенные в цены аналогов, могут быть достаточно велики. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если к объекту парковка не относится. В среднем корректировка составляет 2-4%⁵.

Корректировка не применяется, транспортная доступность ко всем объектам-аналогам хорошая.

8. Поправка на общую площадь: учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших площадей ниже, чем у маленьких, необходимо внесение соответствующей поправки.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике, имеющейся на сайте <http://fix-builder.ru/spravochnaya-informatsiya/raznoe-o-remonte2/99970-korrektirovka-na-nalichie-i-kharakter-zastrojki-12>. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:

$$R = (S_{об.} / S_{ан.})^b, \text{ где:}$$

R – значение корректировки на площадь

S_{об.} – площадь объекта оценки

S_{ан.} – площадь аналога

b – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников^{6,7,8} коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0,01-0,07, для объектов капитального строительства 0,01-0,1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщик сам рассчитал коэффициент торможения, в нашем случае коэффициент

⁵ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

⁶ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

⁷ <http://www.uk-aris.com/upload/otchet-ocenschika-281215-03-ot-28-12-201.pdf>

⁸ [⁹ <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/893>](https://yandex.ru/clck/jsredir?bu=39nk&from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1821.mrawWTE_Oqcs2m181qxCAKOKa6j2AAzd7mS7riSjAWPVLYNVVaO6dmdDNGhrse4YHMuiwfiYc1tAs-UACswPFSS1V0UniWXYw2lfr6cifU4-KTYrje-2_ooZkMGr8tOfymDK_sXw0cXAOHp-NBOG0rh2pPJWBDG_SJC9JKAfIEFK14JIVxnFdwbgUt8NIYCqeGoD2Sep99VrMGTcZPjsBWYfueSiWPvfMtemeRR9IJ9us7f2H37bX3KxoVnJNPj5bLcTOsxZRz7bSkOrUKvC6bnAnK3eFURnliQbEC2tzvhqTUAavquZL8Hk4QJl5dFxAkADZidTtHpo9SC1x8oUwPBU4rP4W3825DNQMeyXIIU.8ae8c0a9b914222a85abf500de4cd28ea24e093b&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5IshtIYWJN7W-V64A9Yd8Kvy6D--ZSidWWMUwFopTJKniqqdqrux7Ccy5ililhiLL28g5r7cXfdBfj7Q4HRF50veeqsq9_JC6J&&cst=AiuY0DBWfJ5fN_r-AEszk50C-WS-F14AYizwQTfaYAp1PKlci7WkWRuvSE09E_8pVqvNNkoagDGdX_QCML8Iz8SdUBK0V7NAq5h7Nj5yZz62e_6Jvmb0G3nX6FB18nAskDkc_1z7j9qN_egUb7Nz2DVE5Kt0HwpANsdiabKabHwC8ulrea7a25yPaDfZS_y3ovZKtwFex31W4B37YDUnsKWkP_hkYB4q2GJYB-OzcRg0J7c0iShnipjilpm4EDtMwF2CKjBJIN9zPepZ2HpZKpmjoX2wLQz6G4idjy94hGI60E7pWlMpj-zdq2kNkOUKJDNjFNGnDKb9aWDMFEq64BdlJTfZVEYXCWoSXI7UGGofziwPRILOJ4UeonbHS6JHAszw8WUuTlpCjyVlQtUKFf1-6JmIJRkijcUbe2GOD5LVB6BL_tmguNc8fzORd0zC3Z_M7f4h-Nx5GXwe8vEuB1s8Xdx8D-bobCcyZrKel4SlaxECm8sNTmy2VC2JlGUIDCwsFIY_ns-NTwuWL-leSiiRjbQcA2GxxjQq0hVKEdui4QbiTo41r47X4R47Kd5wEx5yvwJmJWPsR_9N5GyNdePJVn6NXkYzcpGVYU_OvYmxfooF1EHxTqVxKVqeWPzZGz_eX-2MtJkgsa0J7iilFF9RX69Sb6cgSUyVkB1R7M_m1SRf_l40QsTBKp3G5b3Eh6plykus4hwwi6gOPE_5IPbvZ056bHQ6W4cvSXGpuDMPM5o9kTSfMQebxNMTNsP5-X5OaNA9xchUWbgVzK82Jnzta2ZnGT2trf3_wp1aZ-GPm6_6MgSYN6OZkMa_ukotfYIXqhXvgS993TAOic0ISRDLmqS91jabZbTkYidSPFHgJLfFoNN1AIOEA6kz0UwhveSshlfd8woGst7iOpS1U34ogZyZOafgtBsMDJ3Sut-cqRnwCbt7TQeTpf2F-Gu_gfOLJIOApPnp-COUvBfbFWbx7LtyDniGEHLxG7-DK_6NRf3AnGLHGikm4icrQ6wpyGztehSGOWaDK5jk3TfAPFiv74A8RN9wxZjCufUoyQhmXA,,&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1LdmtxaTNyRIFRQVVOQnhuRTVPY1BVQmJjQm15TnVEQ3Vkb1ZjaFpbEwzNW5feWRoc1gxUy1LVEdTMUgwbEJuMVpVTzNidWNHT2h5NDVwZE1kUHDNbHIEamVWVhQUTNmZzVDUEtXMFcxQUdibF9nYU1KRHpJdnIOUFD4eENhZVB6WDDPSJzJJeUNfdjk5bw,,&sign=193b05f966fbf33129d4b420b2c13b98&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uvlrrd71vZw9kpjly_ySFdX80,&l10n=ru&cts=1529305303291&mc=5.652613534297842&hdtime=201921</p></div><div data-bbox=)



торможения равен 0,01299. Расчет коэффициента торможения располагается в Приложении настоящего отчета. Коэффициент торможения рассчитывается по формуле¹⁰:

$$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}, \text{ где}$$

b – коэффициент торможения;

S_1 и S_2 – стоимости первого и второго объектов-аналогов;

X_1 и X_2 – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.

Таблица 12. Расчет величины корректировок на площадь

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	134,1	
Аналогичный объект №1	26,3	-2,14%
Аналогичный объект №2	25,8	-2,16%
Аналогичный объект №3	121,8	-0,13%

Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.

9. Поправка на назначение: Зачастую собственники меняют фактическое использование нежилых помещений, всё чаще в объявления добавлена фраза «свободное или коммерческое назначение». При телефонном разговоре с собственниками или риелторами выявляется, что независимо от того, как будет использоваться помещение – офисное или торговое, цена за 1 кв.м. не будет меняться, поэтому данная корректировка не вводится.

10. Поправка на тип здания/помещения: согласно среднестатистическим данным, отдельно стоящие здания пользуются большим спросом и ценятся выше. К тому же стоимость отдельно стоящих зданий включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены. При этом следует учитывать, что стоимость даже встроенные помещения, в зависимости от месторасположения в основном здании, также имеют разницу в цене.

В данном отчете корректировка на тип здания/помещения не применяется, так как аналоги и объект оценки, встроенные помещения.

11. Поправка на материал стен: при использовании аналогов, материал стен, которых не соответствует капитальности оцениваемого объекта, следует применять поправочные коэффициенты.

В нашем случае объект оценки и аналогичные объекты располагаются в капитальных нежилых зданиях.

12. Отделка: Состояние отделки объекта оценки – хорошее. Аналогичные объекты имеют удовлетворительное и хорошее состояние, данную корректировку применяем в размере согласно нижерасположенной таблице. Причем данные поправки абсолютные, поэтому применялись после применения процентных поправок.

Таблица 13. Состояние отделки¹¹

Состояние отделки	Характеристика
Не завершенное строительством	Для эксплуатации помещения требуется завершение строительно-монтажных работ.
Аварийное (требуется кап. ремонт)	Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания.
Под отделку (новое помещение)	Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ.
Неудовлетворительное (требуется ремонта)	Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой.

¹⁰ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

¹¹ http://brekom.ru/glossary/condition_premises.html



Состояние отделки	Характеристика
Требуется косметический ремонт	Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка.
Не требует ремонта	Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.
Улучшенная отделка	Помещение пригодно к использованию. Отделка не имеет повреждений, либо повреждения незначительные. Отделочные материалы и оборудование применены частично импортные или отечественные.
Высококачественная отделка	Помещение пригодно к использованию, не имеет дефектов и оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием в рабочем состоянии. Ремонт выполнен по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и частично импортного оборудования.
Евроремонт	Помещение пригодно к использованию. Ремонт выполнен с использованием высококачественных отделочных материалов. Оборудование импортное, высококачественное. Имеется принудительная система вентиляции и регулируемая отопительная система.

Корректировка на состояние отделки применяется, так как объект оценки и аналогичные объекты имеют разное состояние отделки.

По остальным характеристикам объекты схожи, поэтому корректировки не проводились.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Семена Билецкого
Цена предложения, руб.	определяется	1 300 000,00	1 200 000,00	8 500 000,00
Общая площадь, кв.м.	134,1	26,3	25,8	121,8
Цена предложения за кв.м., руб.	определяется	49 429,66	46 511,63	69 786,54
Общие процентные поправки к единице сравнения				
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 429,66	46 511,63	69 786,54
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 429,66	46 511,63	69 786,54
Скидка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 965,78	-2 790,70	-4 187,19
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	46 463,88	43 720,93	65 599,35



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Условия рынка (время продажи/предложения)	ноя.21	окт.21	окт.21	ноя.21
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	46 463,88	43 720,93	65 599,35
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Семена Билецкого
Корректировка		8,60%	8,60%	8,60%
Величина корректировки, руб./кв.м.		3 995,89	3 760,00	5 641,54
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	71 240,89
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	71 240,89
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	71 240,89
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	71 240,89
Общая площадь, кв.м.	134,1	26,3	25,8	121,8
Корректировка		-2,14%	-2,16%	-0,13%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-1 079,84	-1 025,59	-92,61
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 379,93	46 455,34	71 148,28
Назначение	нежилое (общественный туалет)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное))
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 379,93	46 455,34	71 148,28
Тип здания/помещения	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 379,93	46 455,34	71 148,28
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 379,93	46 455,34	71 148,28
Состояние отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Величина корректировки, руб./кв.м.		4 000,00	0	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	53 379,93	46 455,34	71 148,28
Среднее значение стоимости, руб./кв.м.	56 994,52			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)	7 642 965,13			
Рыночная стоимость с учетом допусков и округлений, руб., в том числе НДС (20%)	7 643 000,00			

4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Для целей данной оценки был выбран метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Определение стоимости помещения методом прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близком к нынешним. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени.

При этом арендатор несет расходы по содержанию арендованного имущества. Расчет ежемесячной арендной платы производился сравнительным подходом использованием информации о ценах предложений от сдачи в аренду подобных зданий.

Определение величины арендной платы

Для определения наиболее вероятного рыночного уровня арендной платы были проанализированы цены предложений арендных ставок для подобных объектов недвижимости в городе Сургуте.

Процесс отбора выбора объектов аналогов можно реализовать в несколько последовательных этапов



1. Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации;
2. Определение критериев выбора возможных объектов аналогов
3. Формирование перечня возможных объектов аналогов с учетом установленных критериев отбора;
4. Проверка каждого из отобранных возможных объектов аналогов на соответствие объекту оценки;
5. Формирование окончательного перечня объектов аналогов для проведения расчетов.

В процессе анализа в Главе 3 настоящего отчета оценщиком были отобраны аналогичные объекты, действительные по состоянию на дату оценки. Оценщик использовал все доступные и найденные источники. Аналогичные объекты выбирались в первую очередь по назначению и местоположению. В связи с тем, что информация ретроспективная, диапазон выбирался с учетом найденной информации действительной по состоянию на дату оценки.

На дату оценки были найдены помещения аналогичных объекту оценки, характеристики которых указаны в таблице. Аналогичные объекты применялись ко всем помещениям объекта оценки. Данная информация имеется в главе 3 настоящего отчета.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах показаны в нижеприведенной таблице.

Таблица 15. Аналогичные объекты

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дзержинского
Цена предложения, руб.	116 160,00	61 275,00	55 000,00
Общая площадь, кв.м.	145,2	70,2	72,3
Цена, руб./кв.м./мес.	800,00	872,86	760,72
Оцениваемое право	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Тип здания/помещения	помещение	помещение	помещение
Подъездные пути	а/бетонные	а/бетонные	а/бетонные
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{пi} = Ц_{п(i-1)} * (1 - 1) * (1 + П_{пi}), \text{ где:}$$

$Ц_{п(i-1)}$ – цена объекта аналога до внесения i-й поправки;

$П_{пi}$ – величина i-й поправки.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Первые четыре корректировки определяют цену объекта-аналога при нормальных рыночных



Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под редакцией Лейфера Л.А.) таб. 55, стр. 149.

6. Поправка на ограниченность доступа к объекту: Данная поправка показывает, объект находится на закрытой территории с ограниченным доступом или на территории общего доступа.

В нашем случае корректировка не применяется, все объекты располагаются на открытой территории и имеют свободный доступ.

7. Поправка на транспортную доступность: Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Доступность альтернативного автомобильного транспорта оказывает существенное влияние на стоимость производственного объекта, поэтому и поправки, введенные в цены аналогов, могут быть достаточно велики. В среднем корректировка составляет 2-5%.

Корректировка не применяется, транспортная доступность ко всем объектам-аналогам хорошая.

8. Поправка на общую площадь: учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших площадей ниже, чем у маленьких, необходимо внесение соответствующей поправки.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике, имеющейся на сайте <http://fix-builder.ru/spravochnaya-informatsiya/raznoe-o-remonte2/99970-korrektirovka-na-nalichie-i-kharakter-zastrojki-12>. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:

$$R = (S_{об.} / S_{ан.})^b, \text{ где:}$$

R – значение корректировки на площадь

$S_{об.}$ – площадь объекта оценки

$S_{ан.}$ – площадь аналога

b – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников^{12,13,14,15} коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0,01-

¹² http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

¹³ <http://www.uk-aris.com/upload/otchet-ocenschika-281215-03-ot-28-12-201.pdf>



0,07, для объектов капитального строительства 0,01-0,1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщики сами рассчитали коэффициент торможения, в нашем случае коэффициент торможения равен 0,01198. Расчет коэффициента торможения располагается в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 16. Расчет величины корректировок на площадь

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	134,1	
Аналогичный объект №1	145,2	0,10%
Аналогичный объект №2	70,2	-0,84%
Аналогичный объект №3	72,3	-0,81%

Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.

9. Поправка на назначение: Зачастую собственники меняют фактическое использование нежилых помещений, всё чаще в объявления добавлена фраза «свободное или коммерческое назначение». При телефонном разговоре с собственниками или риелторами выявляется, что независимо от того, как будет использоваться помещение – офисное или торговое, цена за 1 кв.м. не будет меняться, поэтому данная корректировка не вводится.

10. Поправка на тип здания/помещения: согласно среднестатистическим данным, отдельно стоящие здания пользуются большим спросом и ценятся выше. К тому же стоимость отдельно стоящих зданий включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены. При этом следует учитывать, что стоимость даже встроенные помещения, в зависимости от месторасположения в основном здании, также имеют разницу в цене.

В данном отчете корректировка на тип здания/помещения не применяется, так как аналоги и объект оценки, встроенные помещения.

11. Поправка на материал стен: при использовании аналогов, материал стен, которых не соответствует капитальности оцениваемого объекта, следует применять поправочные коэффициенты.

Корректировка на материал стен не применяется, все аналогичные объекты находятся в капитальных строениях.

12. Отделка: Состояние отделки объекта оценки определяется как хорошее. Аналогичные объекты имеют отделку хорошую, данную корректировку применяем в размере согласно

14

[¹⁵ <https://qenshchiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/893>](https://yandex.ru/clck/jsredir?bu=39nk&from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1821.mrawWTE_Oqcs2ml81qxCAKOKa6j2AAzd7mS7riSjAWPVLYNVVaO6dmdDNGhrse4YHMuiwfiYc1tAs-UACswPFss1V0UniwXyW2lfr6cifU4-KTYrje-2_ooZkMGr8tOfymDK_sXw0cXAOHp-NBOG0rh2pPJWBDG_SJc9JKAfEFK14JIVxnFdwb-gUt8NIYCqeGoD2Sep99VrMGTCzPjsBWYfueSiWPvfMtemeRR9I9us7f2H37bX3KxoVNPj5bLcTOsxZRz7bSkOrUKvC6bnAnK3eFURnliQbEC2tzvhtQUAvquZL8Hkl4QJl5dFxFKADZidTtHpo9SC1x8oUwPBU4rP4W3825DNQMeyXIUU.8ae8c0a9b914222a85abf500de4cd28ea24e093b&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5IshtIYWJN7W-V64A9Yd8Kvy6D--ZSidWWMUwFopTJKniqqdqrux7Ccy5ililhiLL28g5r7cXfdBfj7Q4HRfS0veeqsq9_JC6J&&cst=AiuY0DBWfJ5fN_r-AEszk50C-WS-F14AYizwQTfaYAyP1PKlCj7WkWRuvsE09E_8pVqvNNkoagDGdX_QCML8Iz8SdUBK0V7NAq5h7Nj5yZz62e_6Jvmbog3nX6FB18nAskDkc_1z7j9qN_egUb7Nz2DVE5Kt0HwpANsdiabKabHWc8ulrea7a25yPaDfZS_y3ovZKtwFex31W4B37YDUnsKWkp_hkYB4q2GJYB-OzcRg0J7c0iShnpijilpm4EDtMwF2CKjBjIN9zPepZ2HpZKpmjoX2wLQz6G4idjy94hGI60E7pWIMpj-zdq2kNk0UKJDNjFNGnDKb9aWDMFEq64BdlJTFZVEYXCWoSXI7UGGofziwPRILOJ4UeonbHS6JHAszw8WUuTlpCjYlQlUKFf1-6JmIJRkijcUbe2GOD5LVB6BL_tmguNc8fzORdOzC3Z_M7f4h-Nx5GXwe8vEuB1s8Xd8Xd-bobCcyZrKel4SlaxECm8sNTmy2VC2jIGUIDCwsFIY_ns-NTwuWL-leSiiRjbQcA2GxxjQq0hVKEdui4QbiTo41r47X4R47Kd5wEx5yvvwJmJWPsr_9N5GyNdePJVN6NXkYzcpGVYU_OvYmxfooF1EHxTqVxKVqeWPzZGz_eX-2MtJkgsa0J7iInFF9RX69Sb6cgSUyVkB1R7M_m1SRf_l40QsTBKP3G5b3Eh6plykus4hwwi6g0PE_5IPbvZ056bHQ6W4cvSXGpuDMpPM5o9kTSfMQebxNMTNsp5-X5OaNA9xchUWbgVzK82Jnzta2ZnGT2trI3_wp1aZ-GPm6_6MgSYN6OZkMa_ukotfYIXqhXvJgS993TAOicOISRDLmqS91jabZbTKYidSPFHgjLfFoNN1AI0EA6kz0uwhveSshIfld8woGst7iOpS1U34ogZzyOafItgBsMDJ3Sut-cqRnwCbt7TQeTpf2F-Gu_gfOLJIOApPnp-COUvBfbFWbx7LtyDniGEHLxG7-DK_6NRF3AnGLHGikm4icrQ6wpyGztehSG0WaDK5jk3TfAPFiv74A8RN9wxZjCUfUoyQhmXA,,&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1LdmtxaTNyRfRQVVOQnhuRTVPY1BVQmJjQm15TnVEQ3Vkb1ZjaFPjbEwzNW5feWRoc1gxUy1LVEdTMUgwbEJuMVpVTzNidWNHT2h5NDVwZE1kUHDNbHIEamVWWVhQUTNmZzVDUEtXMFcxQUdibF9nYU1KRHpJdnIOUfd4eEnH2VB6WDDPSjZJeUnfdjk5bw,,&sign=193b05f966fbf33129d4b420b2c13b98&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uvlrrd71vZw9kpjly_ySFdX80,&l1On=ru&cts=1529305303291&mc=5.652613534297842&hdtme=201921</p>
</div>
<div data-bbox=)



нижерасположенной таблице.

Таблица 17. Состояние отделки¹⁶

Состояние отделки	Характеристика
Не завершённое строительством	Для эксплуатации помещения требуется завершение строительно-монтажных работ.
Аварийное (требуется кап. ремонт)	Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания.
Под отделку (новое помещение)	Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ.
Неудовлетворительное (требует ремонта)	Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой.
Требуется косметический ремонт	Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка.
Не требует ремонта	Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.
Улучшенная отделка	Помещение пригодно к использованию. Отделка не имеет повреждений, либо повреждения незначительные. Отделочные материалы и оборудование применены частично импортные или отечественные.
Высококачественная отделка	Помещение пригодно к использованию, не имеет дефектов и оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием в рабочем состоянии. Ремонт выполнен по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и частично импортного оборудования.
Евроремонт	Помещение пригодно к использованию. Ремонт выполнен с использованием высококачественных отделочных материалов. Оборудование импортное, высококачественное. Имеется принудительная система вентиляции и регулируемая отопительная система.

Корректировка на состояние отделки не применяется, так как объект оценки и аналогичные объекты имеют одинаковое состояние отделки.

По остальным характеристикам Объекты сравнения схожи, поэтому корректировки не проводились.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дзержинского
Цена предложения, руб.	Определяется	116 160,00	61 275,00	55 000,00
Общая площадь, кв.м.	134,1	145,2	70,2	72,3
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Определяется	800,00	872,86	760,72
Общие процентные поправки к единице сравнения				
Оцениваемое право	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	800,00	872,86	760,72
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

¹⁶ http://brekom.ru/glossary/condition_premises.html



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	800,00	872,86	760,72
Скидка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		-48,00	-52,37	-45,64
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	752,00	820,49	715,08
Условия рынка (время продажи/предложения)	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	752,00	820,49	715,08
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дзержинского
Корректировка		8,60%	8,60%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		64,67	70,56	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	715,08
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	715,08
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	715,08
Общая площадь, кв.м.	134,1	145,2	70,2	72,3
Корректировка		0,10%	-0,84%	-0,81%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,82	-7,48	-5,79



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	817,49	883,57	709,29
Назначение	нежилое (общественный туалет)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	817,49	883,57	709,29
Тип здания/помещения	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	817,49	883,57	709,29
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	817,49	883,57	709,29
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	817,49	883,57	709,29
Среднеарифметическое значение стоимости, руб./кв.м./мес.	803,45			

Исходя из вышесказанного, для дальнейших расчетов цена арендной ставки объекта оценки, при условии оплаты арендодателем коммунальных платежей принимается в размере, определенном в вышерасположенной таблице.

Определение потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ц}_р * \text{К} * \text{S}, \text{ где:}$$

$\text{Ц}_р$ – рыночная ставка арендной платы в месяц за 1 кв.м.;

К – количество месяцев в году;

S – площадь объекта.



Таблица 19. Расчет потенциального валового дохода

Наименование объекта оценки	S, кв.м.	Ц, руб./кв.м	К	ПВД, руб.
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	118,01	803,45	12	1 137 781,61

При расчете ПВД следует учитывать арендопригодную¹⁷ площадь.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класа А и Класа В до 20%, для офисов Класа А - 12 – 18%, Класа В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2609-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>



Таблица 20. Коэффициенты арендопригодной площади

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,05	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
2.3	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
2.4	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Определение поправок на потери при сборе арендной платы и возможную недозагрузку площадей

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda>.

Таблица 21. Расчет действительного валового дохода

Наименование объекта	Потенциальный валовой доход, руб.	Процент недозагрузки	Действительный валовой доход, руб.
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	1 137 781,61	12,00%	1 001 247,82

Анализ расходов

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Калькуляция эксплуатационных расходов.

Эксплуатационные расходы – это периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

К расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

В результате телефонного разговора 31.05.2019г. с специалистом по недвижимому имуществу АН «Этажи по телефону: +7-932-428-65-94 (Марина), была уточнена информация по найденным аналогичным объектам. АН «Этажи» было выбрано по причине того, что оно является лидирующим на рынке города Сургута и присутствует в многих городах России, у данного агентства имеется своя база данных и аналитический отдел. Было установлено, что в стоимость аренды аналогичных объектов включены коммунальные платежи, уборка помещений, вывоз мусора, НДС (20%).

В нашем случае Операционные расходы составляют 28% (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2021-goda>), рассчитываются от действительного валового дохода.



№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Таблица 22. Расчет чистого операционного дохода

Наименование объекта	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы	Чистый операционный доход, руб.
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	1 001 247,82	28,00%	720 898,43

Расчет ставки капитализации

Используются различные методы для расчета ставки капитализации. Так, применяются метод сравнения продаж; метод расчета с применением коэффициента действительного валового дохода; техника инвестиционной группы; метод Элвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метод расчета с применением коэффициента покрытия долга; метод связанных инвестиций – земли и здания; метод кумулятивного построения. Рассчитанные таким образом ставки дисконта анализируются и выводится наиболее достоверная ставка дисконтирования.

Использование техники инвестиционной группы; метода Элвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метода расчета с применением коэффициента покрытия долга при расчете ставки капитализации для оцениваемого комплекса ставится под сомнение, так как они применяются в случаях, когда используется для развития недвижимости заемный капитал. Развитие оцениваемого комплекса предполагается без использования заемного капитала. Использование метода сравнения в российских условиях не представляется возможным в результате неполной и недостаточно достоверной информации о сделках на рынке недвижимости, существованием двойных цен, что в полной мере объясняется несовершенством налоговой системы. Метод связанных инвестиций – земли и здания также не может быть использован, так как в данном случае нами не производится оценка земли.

В рамках данного отчета, расчет ставки капитализации определен на основе «Справочника оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014 (метод капитализации) и данных интернет-источника¹⁸.

$$\alpha = (1 / GRM) * (\delta - \beta), \text{ где:}$$

α – текущая отдача;

GRM – валовый рентный мультипликатор;

δ – загрузка;

β – операционные расходы в процентах.

В нашем случае коэффициент недозагрузки можно взять на основании справочника оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2018.

Валовой рентный мультипликатор (BPM) – показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости (потенциального или действительного), которые имеют аналогичные объекты недвижимости. Он является укрупненным показателем, используется как множитель к доходу оцениваемого объекта. BPM не корректируется за различия в характеристиках объектов.

BPM в справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород публиковался в 2014 году, далее в обновленных публикациях, Лейфер Л.А. показания BPM не публикует.

Оценщик решил рассчитать валовый рентный мультипликатор на основании анализа рынка, имеющегося в Главе 3 настоящего отчета. Расчет выполняется на основании средних^{19,20} значений в городе с учетом скидки на торг для рынка продажи и рынка аренды (источник информации см. выше в

¹⁸ <https://fpg-tasador.ru/news/valovyy-rentnyj-multiplikator-i-stavka-kapitalizatsii-sootnoshenie-i-primenenie-pri-otsenke-nedvizhimosti>

¹⁹ Средняя стоимость с учетом округлений согласно таблице «Предложения о продаже коммерческой недвижимости в г.Сургут» настоящего отчета

²⁰ Средняя стоимость с учетом округлений согласно таблице «Предложения об аренде помещений в г.Сургут» настоящего отчета



рамках настоящего отчета). Оценщики решили использовать рассчитанный валовый рентный мультипликатор.

Таблица 23. Расчет валового рентного мультипликатора

Наименование	Среднеарифметическая стоимость продажи, руб./кв.м.	Среднеарифметическая стоимость аренды, руб./кв.м.	Валовый рентный мультипликатор
Без учета скидки на торг	49 300,00	790,00	5,2
С учетом скидки на торг	44 715,10	716,53	5,2

Таблица 24. Расчет ставки капитализации

Валовый рентный мультипликатор	Загрузка	Операционные расходы	Ставка капитализации
5,2	88,00%	28,00%	11,54%

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации прибыли

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Норма дохода определяется из данных рынка.

Стоимость собственности на базе общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$V = NOI / R_0, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход,

R_0 – общий коэффициент капитализации,

V – стоимость.

Таблица 25. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Рыночная стоимость, руб. в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом допусков и округлений, руб. в том числе НДС (20%)
Присоединенное нежилое помещение. Общественный туалет	720 898,43	11,54%	6 246 953,47	6 247 000,00

4.3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В соответствии с российскими стандартами, определение рыночной стоимости Объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:



- 1 – равная важность;
 3 – умеренное превосходство одного над другим;
 5 – существенное превосходство одного над другим;
 7 – значительное превосходство одного над другим;
 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{БЕС } (A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow \text{БЕС } (A_n) = X_n / \sum X_i$
	$\sum X_i$					

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А.** возможность отразить действительные намерения продавца;
Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица 26. Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчетное значение критериев	Вес критерия
А	1	4	4	5	2,99	0,58
Б	1/4	1	2	3	1,11	0,21
В	1/4	1/2	1	1	0,59	0,11
Г	1/5	1/3	1	1	0,51	0,10
				Сумма:	5,20	1,00

Сравниваем результаты, полученные сравнительным (С) и доходным (Д) для каждого критерия согласования.

Таблица 27. Возможность отразить



действительные намерения истца

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	2	1,41	0,67
Доходный	1/2	1	0,71	0,33
		Сумма:	2,12	1,00

Таблица 28. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	3	1,73	0,75
Доходный	1/3	1	0,58	0,25
		Сумма:	2,31	1,00

Таблица 29. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	3	1,73	0,75
Доходный	1/3	1	0,58	0,25
		Сумма:	2,31	1,00

Таблица 30. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер)

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	4	2,00	0,80
Доходный	1/4	1	0,50	0,20
		Сумма:	2,50	1,00

Таблица 31. Определение итогового значения весов каждого подхода

Наименование подхода	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,58	0,21	0,11	0,10	
Сравнительный	0,67	0,75	0,75	0,80	0,71
Доходный	0,33	0,25	0,25	0,20	0,29
				Сумма:	1,00

Таблица 32. Определение весовых коэффициентов и расчет рыночной стоимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. в том числе НДС (20%)
Затратный	-	-	-
Сравнительный	7 643 000,00	0,71	5 426 530,00
Доходный	6 247 000,00	0,29	1 811 630,00
		Итого:	7 238 160,00
		Итого с учетом допусков и округлений:	7 238 000,00



ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с применяемыми методиками, по ходу выполнения расчетной части отчета, мы применяли различные допуски, округления. Перечисленное влияет на точность полученного результата, поэтому далее мы приводим наше суждение о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: указанием погрешности или доверительного интервала; округления рассчитанной величины; словесной характеристикой точности оценки. В нашем случае мы применили способ округления рассчитанной величины.

Округление рассчитанной величины стоимости – наиболее распространенный прием, применяемый опытными оценщиками для выражения степени точности полученного результата. Округление – это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Согласно правилам округления, погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значащей цифрой. В итоговом результате погрешность составляет $\pm 2-3\%$ от итоговой стоимости.

Оценщик, выполнявший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

Изложенные в отчёте утверждения и факты, на основании которых производился анализ, делались выводы и заключения, являются правильными, корректными и достоверными и не содержат ошибок;

Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личным, независимым и профессиональным мнением, анализом и заключением;

Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

Оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;

Анализ информации, мнение и заключение, содержащееся в Отчёте, соответствуют требованиям Российского законодательства об оценке;

Нами была произведена персональная инспекция предоставленных документов оцениваемого объекта, юридическая экспертиза представленных документов не проводилась;

Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении Отчёта и лица, проверившего и утвердившего Отчет, соответствует требованиям Российского Законодательства.

Выполненные расчеты, объяснения и толкование полученных результатов расчетов, позволяют сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	134,1	ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Ленина, д.41	7 238 000,00

Оценщик

_____ **Мельник М.В.**



**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
И ОЦЕНЩИКА**



ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



Расчет коэффициента торможения для сравнительного подхода

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 1	6,0000	5,4500	0,0110
	1,2000	1,2386	0,0097
	2,3077	4,1445	0,0056
	2,5000	4,2248	0,0059
	7,5000	5,4500	0,0138
	0,3750	0,7786	0,0048
	0,3371	1,0542	0,0032
	1,0345	0,9348	0,0111
	2,7273	3,7201	0,0073
	0,5882	2,1373	0,0028
	0,6667	1,1822	0,0056
	1,5000	4,8444	0,0031
	0,3529	0,8949	0,0039
	3,7500	4,0370	0,0093
строка 2	0,1667	0,1835	0,0091
	0,2000	0,2273	0,0088
	0,3846	0,7605	0,0051
	0,4167	0,7752	0,0054
	1,2500	1,0000	0,0125
	0,0625	0,1429	0,0044
	0,0562	0,1934	0,0029
	0,1724	0,1715	0,0101
	0,4545	0,6826	0,0067
	0,0980	0,3922	0,0025
	0,1111	0,2169	0,0051
	0,2500	0,8889	0,0028
	0,0588	0,1642	0,0036
	0,6250	0,7407	0,0084
строка 3	0,8333	0,8073	0,0103
	5,0000	4,4000	0,0114
	1,9231	3,3460	0,0057
	2,0833	3,4109	0,0061
	6,2500	4,4000	0,0142
	0,3125	0,6286	0,0050
	0,2809	0,8511	0,0033
	0,8621	0,7547	0,0114
	2,2727	3,0034	0,0076
	0,4902	1,7255	0,0028
	0,5556	0,9544	0,0058
	1,2500	3,9111	0,0032
	0,2941	0,7225	0,0041
	3,1250	3,2593	0,0096
строка 4	0,4333	0,2413	0,0180
	2,6000	1,3150	0,0198
	0,5200	0,2989	0,0174
	1,0833	1,0194	0,0106
	3,2500	1,3150	0,0247
	0,1625	0,1879	0,0086
	0,1461	0,2544	0,0057
	0,4483	0,2256	0,0199
	1,1818	0,8976	0,0132
	0,2549	0,5157	0,0049
	0,2889	0,2852	0,0101
	0,6500	1,1689	0,0056
	0,1529	0,2159	0,0071
	1,6250	0,9741	0,0167
	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 5	0,4000	0,2367	0,0169
	2,4000	1,2900	0,0186
	0,4800	0,2932	0,0164
	0,9231	0,9810	0,0094
	3,0000	1,2900	0,0233
	0,1500	0,1843	0,0081
	0,1348	0,2495	0,0054
	0,4138	0,2213	0,0187
	1,0909	0,8805	0,0124
	0,2353	0,5059	0,0047
	0,2667	0,2798	0,0095
	0,6000	1,1467	0,0052
	0,1412	0,2118	0,0067
	1,5000	0,9556	0,0157
строка 6	0,1333	0,1835	0,0073
	0,8000	1,0000	0,0080
	0,1600	0,2273	0,0070
	0,3077	0,7605	0,0040
	0,3333	0,7752	0,0043
	0,0500	0,1429	0,0035
	0,0449	0,1934	0,0023
	0,1379	0,1715	0,0080
	0,3636	0,6826	0,0053
	0,0784	0,3922	0,0020
	0,0889	0,2169	0,0041
	0,2000	0,8889	0,0022
	0,0471	0,1642	0,0029
	0,5000	0,7407	0,0068
строка 7	2,6667	1,2844	0,0208
	16,0000	7,0000	0,0229
	3,2000	1,5909	0,0201
	6,1538	5,3232	0,0116
	6,6667	5,4264	0,0123
	20,0000	7,0000	0,0286
	0,8989	1,3540	0,0066
	2,7586	1,2007	0,0230
	7,2727	4,7782	0,0152
	1,5686	2,7451	0,0057
	1,7778	1,5184	0,0117
	4,0000	6,2222	0,0064
	0,9412	1,1494	0,0082
	10,0000	5,1852	0,0193
строка 8	2,9667	0,9486	0,0313
	17,8000	5,1700	0,0344
	3,5600	1,1750	0,0303
	6,8462	3,9316	0,0174
	7,4167	4,0078	0,0185
	22,2500	5,1700	0,0430
	1,1125	0,7386	0,0151
	3,0690	0,8868	0,0346
	8,0909	3,5290	0,0229
	1,7451	2,0275	0,0086
	1,9778	1,1215	0,0176
	4,4500	4,5956	0,0097
	1,0471	0,8489	0,0123
	11,1250	3,8296	0,0291
строка 9	0,9667	1,0697	0,0090
	5,8000	5,8300	0,0099



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	1,1600	1,3250	0,0088
	2,2308	4,4335	0,0050
	2,4167	4,5194	0,0053
	7,2500	5,8300	0,0124
	0,3625	0,8329	0,0044
	0,3258	1,1277	0,0029
	2,6364	3,9795	0,0066
	0,5686	2,2863	0,0025
	0,6444	1,2646	0,0051
	1,4500	5,1822	0,0028
	0,3412	0,9573	0,0036
	3,6250	4,3185	0,0084
строка 10	0,3667	0,2688	0,0136
	2,2000	1,4650	0,0150
	0,4400	0,3330	0,0132
	0,8462	1,1141	0,0076
	0,9167	1,1357	0,0081
	2,7500	1,4650	0,0188
	0,1375	0,2093	0,0066
	0,1236	0,2834	0,0044
	0,3793	0,2513	0,0151
	0,2157	0,5745	0,0038
	0,2444	0,3178	0,0077
	0,5500	1,3022	0,0042
	0,1294	0,2406	0,0054
	1,3750	1,0852	0,0127
строка 11	1,7000	0,4679	0,0363
	10,2000	2,5500	0,0400
	2,0400	0,5795	0,0352
	3,9231	1,9392	0,0202
	4,2500	1,9767	0,0215
	12,7500	2,5500	0,0500
	0,6375	0,3643	0,0175
	0,5730	0,4932	0,0116
	1,7586	0,4374	0,0402
	4,6364	1,7406	0,0266
	1,1333	0,5531	0,0205
	2,5500	2,2667	0,0112
	0,6000	0,4187	0,0143
	6,3750	1,8889	0,0337
строка 12	1,5000	0,8459	0,0177
	9,0000	4,6100	0,0195
	1,8000	1,0477	0,0172
	3,4615	3,5057	0,0099
	3,7500	3,5736	0,0105
	11,2500	4,6100	0,0244
	0,5625	0,6586	0,0085
	0,5056	0,8917	0,0057
	1,5517	0,7907	0,0196
	4,0909	3,1468	0,0130
	0,8824	1,8078	0,0049
	2,2500	4,0978	0,0055
	0,5294	0,7570	0,0070
	5,6250	3,4148	0,0165
строка 13	0,6667	0,2064	0,0323
	4,0000	1,1250	0,0356
	0,8000	0,2557	0,0313
	1,5385	0,8555	0,0180



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	1,6667	0,8721	0,0191
	5,0000	1,1250	0,0444
	0,2500	0,1607	0,0156
	0,2247	0,2176	0,0103
	0,6897	0,1930	0,0357
	1,8182	0,7679	0,0237
	0,3922	0,4412	0,0089
	0,4444	0,2440	0,0182
	0,2353	0,1847	0,0127
	2,5000	0,8333	0,0300
строка 14	2,8333	1,1174	0,0254
	17,0000	6,0900	0,0279
	3,4000	1,3841	0,0246
	6,5385	4,6312	0,0141
	7,0833	4,7209	0,0150
	21,2500	6,0900	0,0349
	1,0625	0,8700	0,0122
	0,9551	1,1779	0,0081
	2,9310	1,0446	0,0281
	7,7273	4,1570	0,0186
	1,6667	2,3882	0,0070
	1,8889	1,3210	0,0143
	4,2500	5,4133	0,0079
	10,6250	4,5111	0,0236
строка 15	0,2667	0,2477	0,0108
	1,6000	1,3500	0,0119
	0,3200	0,3068	0,0104
	0,6154	1,0266	0,0060
	0,6667	1,0465	0,0064
	2,0000	1,3500	0,0148
	0,1000	0,1929	0,0052
	0,0899	0,2611	0,0034
	0,2759	0,2316	0,0119
	0,7273	0,9215	0,0079
	0,1569	0,5294	0,0030
	0,1778	0,2928	0,0061
	0,4000	1,2000	0,0033
	0,0941	0,2217	0,0042



Расчет коэффициента торможения для доходного подхода

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 1	3,8181	3,1239	0,0122
	1,2040	1,0946	0,0110
	4,1978	4,2024	0,0100
	11,7667	5,8833	0,0200
	4,4684	4,4684	0,0100
	0,6686	0,4862	0,0138
	5,6480	2,8240	0,0200
	4,2024	4,2024	0,0100
	3,0675	2,4261	0,0126
	1,8490	1,9081	0,0097
	5,1773	2,8240	0,0183
	4,8057	4,6144	0,0104
	3,1959	2,6148	0,0122
	11,0943	4,4125	0,0251
	1,2674	1,0057	0,0126
	1,4120	0,9765	0,0145
	2,0437	1,9081	0,0107
	4,8538	4,4125	0,0110
	4,2906	1,1747	0,0365
	5,9738	1,7475	0,0342
	5,6686	2,5766	0,0220
	7,9651	4,7067	0,0169
	11,9477	3,5124	0,0340
строка 2	0,2619	0,3201	0,0082
	0,3153	0,3504	0,0090
	1,0995	1,3452	0,0082
	3,0818	1,8833	0,0164
	1,1703	1,4304	0,0082
	0,1751	0,1556	0,0113
	1,4793	0,9040	0,0164
	1,1006	1,3452	0,0082
	0,8034	0,7766	0,0103
	0,4843	0,6108	0,0079
	1,3560	0,9040	0,0150
	1,2587	1,4771	0,0085
	0,8370	0,8370	0,0100
	2,9057	1,4125	0,0206
	0,3319	0,3219	0,0103
	0,3698	0,3126	0,0118
	0,5353	0,6108	0,0088
	1,2713	1,4125	0,0090
	1,1238	0,3760	0,0299
	1,5646	0,5594	0,0280
	1,4847	0,8248	0,0180
	2,0862	1,5067	0,0138
	3,1292	1,1244	0,0278
строка 3	0,8305	0,9136	0,0091
	3,1711	2,8540	0,0111
	3,4865	3,8393	0,0091
	9,7727	5,3750	0,0182
	3,7112	4,0823	0,0091
	0,5553	0,4442	0,0125
	4,6909	2,5800	0,0182
	3,4903	3,8393	0,0091
	2,5477	2,2165	0,0115
	1,5357	1,7432	0,0088
	4,3000	2,5800	0,0167



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	3,9913	4,2157	0,0095
	2,6543	2,3889	0,0111
	9,2143	4,0313	0,0229
	1,0526	0,9188	0,0115
	1,1727	0,8921	0,0131
	1,6974	1,7432	0,0097
	4,0313	4,0313	0,0100
	3,5635	1,0732	0,0332
	4,9615	1,5965	0,0311
	4,7080	2,3540	0,0200
	6,6154	4,3000	0,0154
	9,9231	3,2090	0,0309
строка 4	0,2382	0,2380	0,0100
	0,9095	0,7434	0,0122
	0,2868	0,2605	0,0110
	2,8030	1,4000	0,0200
	1,0644	1,0633	0,0100
	0,1593	0,1157	0,0138
	1,3455	0,6720	0,0200
	1,0011	1,0000	0,0100
	0,7307	0,5773	0,0127
	0,4405	0,4541	0,0097
	1,2333	0,6720	0,0184
	1,1448	1,0980	0,0104
	0,7613	0,6222	0,0122
	2,6429	1,0500	0,0252
	0,3019	0,2393	0,0126
	0,3364	0,2324	0,0145
	0,4868	0,4541	0,0107
	1,1563	1,0500	0,0110
	1,0221	0,2795	0,0366
	1,4231	0,4158	0,0342
	1,3504	0,6131	0,0220
	1,8974	1,1200	0,0169
	2,8462	0,8358	0,0341
строка 5	0,0850	0,1700	0,0050
	0,3245	0,5310	0,0061
	0,1023	0,1860	0,0055
	0,3568	0,7143	0,0050
	0,3797	0,7595	0,0050
	0,0568	0,0826	0,0069
	0,4800	0,4800	0,0100
	0,3571	0,7143	0,0050
	0,2607	0,4124	0,0063
	0,1571	0,3243	0,0048
	0,4400	0,4800	0,0092
	0,4084	0,7843	0,0052
	0,2716	0,4444	0,0061
	0,9429	0,7500	0,0126
	0,1077	0,1709	0,0063
	0,1200	0,1660	0,0072
	0,1737	0,3243	0,0054
	0,4125	0,7500	0,0055
	0,3646	0,1997	0,0183
	0,5077	0,2970	0,0171
	0,4818	0,4380	0,0110
	0,6769	0,8000	0,0085
	1,0154	0,5970	0,0170



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 6	0,2238	0,2238	0,0100
	0,8545	0,6991	0,0122
	0,2695	0,2450	0,0110
	0,9395	0,9405	0,0100
	2,6333	1,3167	0,0200
	0,1496	0,1088	0,0138
	1,2640	0,6320	0,0200
	0,9405	0,9405	0,0100
	0,6865	0,5430	0,0126
	0,4138	0,4270	0,0097
	1,1587	0,6320	0,0183
	1,0755	1,0327	0,0104
	0,7152	0,5852	0,0122
	2,4829	0,9875	0,0251
	0,2836	0,2251	0,0126
	0,3160	0,2185	0,0145
	0,4574	0,4270	0,0107
	1,0863	0,9875	0,0110
	0,9602	0,2629	0,0365
	1,3369	0,3911	0,0342
	1,2686	0,5766	0,0220
	1,7826	1,0533	0,0169
	2,6738	0,7861	0,0340
строка 7	1,4958	2,0567	0,0073
	5,7109	6,4248	0,0089
	1,8009	2,2512	0,0080
	6,2789	8,6429	0,0073
	17,6000	12,1000	0,0145
	6,6835	9,1899	0,0073
	8,4480	5,8080	0,0145
	6,2857	8,6429	0,0073
	4,5882	4,9897	0,0092
	2,7657	3,9243	0,0070
	7,7440	5,8080	0,0133
	7,1881	9,4902	0,0076
	4,7802	5,3778	0,0089
	16,5943	9,0750	0,0183
	1,8957	2,0684	0,0092
	2,1120	2,0083	0,0105
	3,0568	3,9243	0,0078
	7,2600	9,0750	0,0080
	6,4177	2,4160	0,0266
	8,9354	3,5941	0,0249
	8,4788	5,2993	0,0160
	11,9138	9,6800	0,0123
	17,8708	7,2239	0,0247
строка 8	0,1771	0,3541	0,0050
	0,6760	1,1062	0,0061
	0,2132	0,3876	0,0055
	0,7432	1,4881	0,0050
	2,0833	2,0833	0,0100
	0,7911	1,5823	0,0050
	0,1184	0,1722	0,0069
	0,7440	1,4881	0,0050
	0,5431	0,8591	0,0063
	0,3274	0,6757	0,0048
	0,9167	1,0000	0,0092
	0,8509	1,6340	0,0052



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,5658	0,9259	0,0061
	1,9643	1,5625	0,0126
	0,2244	0,3561	0,0063
	0,2500	0,3458	0,0072
	0,3618	0,6757	0,0054
	0,8594	1,5625	0,0055
	0,7597	0,4160	0,0183
	1,0577	0,6188	0,0171
	1,0036	0,9124	0,0110
	1,4103	1,6667	0,0085
	2,1154	1,2438	0,0170
строка 9	0,2380	0,2380	0,0100
	0,9086	0,7434	0,0122
	0,2865	0,2605	0,0110
	0,9989	1,0000	0,0100
	2,8000	1,4000	0,0200
	1,0633	1,0633	0,0100
	0,1591	0,1157	0,0138
	1,3440	0,6720	0,0200
	0,7299	0,5773	0,0126
	0,4400	0,4541	0,0097
	1,2320	0,6720	0,0183
	1,1436	1,0980	0,0104
	0,7605	0,6222	0,0122
	2,6400	1,0500	0,0251
	0,3016	0,2393	0,0126
	0,3360	0,2324	0,0145
	0,4863	0,4541	0,0107
	1,1550	1,0500	0,0110
	1,0210	0,2795	0,0365
	1,4215	0,4158	0,0342
	1,3489	0,6131	0,0220
	1,8954	1,1200	0,0169
	2,8431	0,8358	0,0340
строка 10	0,3260	0,4122	0,0079
	1,2447	1,2876	0,0097
	0,3925	0,4512	0,0087
	1,3685	1,7321	0,0079
	3,8359	2,4250	0,0158
	1,4567	1,8418	0,0079
	0,2179	0,2004	0,0109
	1,8412	1,1640	0,0158
	1,3700	1,7321	0,0079
	0,6028	0,7865	0,0077
	1,6878	1,1640	0,0145
	1,5666	1,9020	0,0082
	1,0419	1,0778	0,0097
	3,6167	1,8188	0,0199
	0,4132	0,4145	0,0100
	0,4603	0,4025	0,0114
	0,6662	0,7865	0,0085
	1,5823	1,8188	0,0087
	1,3987	0,4842	0,0289
	1,9475	0,7203	0,0270
	1,8480	1,0620	0,0174
	2,5966	1,9400	0,0134
	3,8949	1,4478	0,0269
строка 11	0,5408	0,5241	0,0103



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	2,0649	1,6372	0,0126
	0,6512	0,5736	0,0114
	2,2703	2,2024	0,0103
	6,3636	3,0833	0,0206
	2,4166	2,3418	0,0103
	0,3616	0,2548	0,0142
	3,0545	1,4800	0,0206
	2,2727	2,2024	0,0103
	1,6590	1,2715	0,0130
	2,8000	1,4800	0,0189
	2,5990	2,4183	0,0107
	1,7284	1,3704	0,0126
	6,0000	2,3125	0,0259
	0,6854	0,5271	0,0130
	0,7636	0,5118	0,0149
	1,1053	1,0000	0,0111
	2,6250	2,3125	0,0114
	2,3204	0,6156	0,0377
	3,2308	0,9158	0,0353
	3,0657	1,3504	0,0227
	4,3077	2,4667	0,0175
	6,4615	1,8408	0,0351
строка 12	0,1931	0,3541	0,0055
	0,7375	1,1062	0,0067
	0,2326	0,3876	0,0060
	0,8108	1,4881	0,0054
	2,2727	2,0833	0,0109
	0,8631	1,5823	0,0055
	0,1291	0,1722	0,0075
	1,0909	1,0000	0,0109
	0,8117	1,4881	0,0055
	0,5925	0,8591	0,0069
	0,3571	0,6757	0,0053
	0,9282	1,6340	0,0057
	0,6173	0,9259	0,0067
	2,1429	1,5625	0,0137
	0,2448	0,3561	0,0069
	0,2727	0,3458	0,0079
	0,3947	0,6757	0,0058
	0,9375	1,5625	0,0060
	0,8287	0,4160	0,0199
	1,1538	0,6188	0,0186
	1,0949	0,9124	0,0120
	1,5385	1,6667	0,0092
	2,3077	1,2438	0,0186
строка 13	0,2081	0,2167	0,0096
	0,7945	0,6770	0,0117
	0,2505	0,2372	0,0106
	0,8735	0,9107	0,0096
	2,4485	1,2750	0,0192
	0,9298	0,9684	0,0096
	0,1391	0,1054	0,0132
	1,1753	0,6120	0,0192
	0,8745	0,9107	0,0096
	0,6383	0,5258	0,0121
	0,3848	0,4135	0,0093
	1,0773	0,6120	0,0176
	0,6650	0,5667	0,0117



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	2,3086	0,9563	0,0241
	0,2637	0,2179	0,0121
	0,2938	0,2116	0,0139
	0,4253	0,4135	0,0103
	1,0100	0,9563	0,0106
	0,8928	0,2546	0,0351
	1,2431	0,3787	0,0328
	1,1796	0,5584	0,0211
	1,6574	1,0200	0,0162
	2,4862	0,7612	0,0327
строка 14	0,3129	0,3824	0,0082
	1,1947	1,1947	0,0100
	0,3767	0,4186	0,0090
	1,3135	1,6071	0,0082
	3,6818	2,2500	0,0164
	1,3982	1,7089	0,0082
	0,2092	0,1860	0,0112
	1,7673	1,0800	0,0164
	1,3149	1,6071	0,0082
	0,9598	0,9278	0,0103
	0,5786	0,7297	0,0079
	1,6200	1,0800	0,0150
	1,5037	1,7647	0,0085
	3,4714	1,6875	0,0206
	0,3966	0,3846	0,0103
	0,4418	0,3734	0,0118
	0,6395	0,7297	0,0088
	1,5188	1,6875	0,0090
	1,3425	0,4493	0,0299
	1,8692	0,6683	0,0280
	1,7737	0,9854	0,0180
	2,4923	1,8000	0,0138
	3,7385	1,3433	0,0278
строка 15	0,0901	0,2266	0,0040
	0,3441	0,7080	0,0049
	0,1085	0,2481	0,0044
	0,3784	0,9524	0,0040
	1,0606	1,3333	0,0080
	0,4028	1,0127	0,0040
	0,0603	0,1102	0,0055
	0,5091	0,6400	0,0080
	0,3788	0,9524	0,0040
	0,2765	0,5498	0,0050
	0,1667	0,4324	0,0039
	0,4667	0,6400	0,0073
	0,4332	1,0458	0,0041
	0,2881	0,5926	0,0049
	0,1142	0,2279	0,0050
	0,1273	0,2213	0,0058
	0,1842	0,4324	0,0043
	0,4375	1,0000	0,0044
	0,3867	0,2662	0,0145
	0,5385	0,3960	0,0136
	0,5109	0,5839	0,0087
	0,7179	1,0667	0,0067
	1,0769	0,7960	0,0135
строка 16	0,7890	0,9943	0,0079
	3,0125	3,1062	0,0097



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,9500	1,0884	0,0087
	3,3122	4,1786	0,0079
	9,2841	5,8500	0,0159
	3,5256	4,4430	0,0079
	0,5275	0,4835	0,0109
	4,4564	2,8080	0,0159
	3,3157	4,1786	0,0079
	2,4203	2,4124	0,0100
	1,4589	1,8973	0,0077
	4,0850	2,8080	0,0145
	3,7918	4,5882	0,0083
	2,5216	2,6000	0,0097
	8,7536	4,3875	0,0200
	1,1141	0,9710	0,0115
	1,6125	1,8973	0,0085
	3,8297	4,3875	0,0087
	3,3854	1,1681	0,0290
	4,7135	1,7376	0,0271
	4,4726	2,5620	0,0175
	6,2846	4,6800	0,0134
	9,4269	3,4925	0,0270
строка 17	0,7082	1,0241	0,0069
	2,7040	3,1991	0,0085
	0,8527	1,1209	0,0076
	2,9730	4,3036	0,0069
	8,3333	6,0250	0,0138
	3,1646	4,5759	0,0069
	0,4735	0,4979	0,0095
	4,0000	2,8920	0,0138
	2,9762	4,3036	0,0069
	2,1725	2,4845	0,0087
	1,3095	1,9541	0,0067
	3,6667	2,8920	0,0127
	3,4035	4,7255	0,0072
	2,2634	2,6778	0,0085
	7,8571	4,5188	0,0174
	0,8976	1,0299	0,0087
	1,4474	1,9541	0,0074
	3,4375	4,5188	0,0076
	3,0387	1,2030	0,0253
	4,2308	1,7896	0,0236
	4,0146	2,6387	0,0152
	5,6410	4,8200	0,0117
	8,4615	3,5970	0,0235
строка 18	0,4893	0,5241	0,0093
	1,8682	1,6372	0,0114
	0,5891	0,5736	0,0103
	2,0541	2,2024	0,0093
	5,7576	3,0833	0,0187
	2,1864	2,3418	0,0093
	0,3271	0,2548	0,0128
	2,7636	1,4800	0,0187
	2,0563	2,2024	0,0093
	1,5010	1,2715	0,0118
	0,9048	1,0000	0,0090
	2,5333	1,4800	0,0171
	2,3515	2,4183	0,0097
	1,5638	1,3704	0,0114



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	5,4286	2,3125	0,0235
	0,6202	0,5271	0,0118
	0,6909	0,5118	0,0135
	2,3750	2,3125	0,0103
	2,0994	0,6156	0,0341
	2,9231	0,9158	0,0319
	2,7737	1,3504	0,0205
	3,8974	2,4667	0,0158
	5,8462	1,8408	0,0318
строка 19	0,2060	0,2266	0,0091
	0,7866	0,7080	0,0111
	0,2481	0,2481	0,0100
	0,8649	0,9524	0,0091
	2,4242	1,3333	0,0182
	0,9206	1,0127	0,0091
	0,1377	0,1102	0,0125
	1,1636	0,6400	0,0182
	0,8658	0,9524	0,0091
	0,6320	0,5498	0,0115
	0,3810	0,4324	0,0088
	1,0667	0,6400	0,0167
	0,9901	1,0458	0,0095
	0,6584	0,5926	0,0111
	2,2857	1,0000	0,0229
	0,2611	0,2279	0,0115
	0,2909	0,2213	0,0131
	0,4211	0,4324	0,0097
	0,8840	0,2662	0,0332
	1,2308	0,3960	0,0311
	1,1679	0,5839	0,0200
	1,6410	1,0667	0,0154
	2,4615	0,7960	0,0309
строка 20	0,2331	0,8513	0,0027
	0,8899	2,6593	0,0033
	0,2806	0,9318	0,0030
	0,9784	3,5774	0,0027
	2,7424	5,0083	0,0055
	1,0414	3,8038	0,0027
	0,1558	0,4139	0,0038
	1,3164	2,4040	0,0055
	0,9794	3,5774	0,0027
	0,7149	2,0653	0,0035
	0,4310	1,6243	0,0027
	1,2067	2,4040	0,0050
	1,1200	3,9281	0,0029
	0,7449	2,2259	0,0033
	2,5857	3,7563	0,0069
	0,2954	0,8561	0,0035
	0,3291	0,8313	0,0040
	0,4763	1,6243	0,0029
	1,1313	3,7563	0,0030
	1,3923	1,4876	0,0094
	1,3212	2,1934	0,0060
	1,8564	4,0067	0,0046
	2,7846	2,9900	0,0093
строка 21	0,1674	0,5722	0,0029
	0,6391	1,7876	0,0036
	0,2016	0,6264	0,0032



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,7027	2,4048	0,0029
	1,9697	3,3667	0,0059
	0,7480	2,5570	0,0029
	0,1119	0,2782	0,0040
	0,9455	1,6160	0,0059
	0,7035	2,4048	0,0029
	0,5135	1,3883	0,0037
	0,3095	1,0919	0,0028
	0,8667	1,6160	0,0054
	0,8045	2,6405	0,0030
	0,5350	1,4963	0,0036
	1,8571	2,5250	0,0074
	0,2122	0,5755	0,0037
	0,2364	0,5588	0,0042
	0,3421	1,0919	0,0031
	0,8125	2,5250	0,0032
	0,7182	0,6722	0,0107
	0,9489	1,4745	0,0064
	1,3333	2,6933	0,0050
	2,0000	2,0100	0,0100
строка 22	0,1764	0,3881	0,0045
	0,6735	1,2124	0,0056
	0,2124	0,4248	0,0050
	0,7405	1,6310	0,0045
	2,0758	2,2833	0,0091
	0,7883	1,7342	0,0045
	0,1179	0,1887	0,0062
	0,9964	1,0960	0,0091
	0,7413	1,6310	0,0045
	0,5411	0,9416	0,0057
	0,3262	0,7405	0,0044
	0,9133	1,0960	0,0083
	0,8478	1,7908	0,0047
	0,5638	1,0148	0,0056
	1,9571	1,7125	0,0114
	0,2236	0,3903	0,0057
	0,2491	0,3790	0,0066
	0,3605	0,7405	0,0049
	0,8563	1,7125	0,0050
	0,7569	0,4559	0,0166
	1,0538	0,6782	0,0155
	1,4051	1,8267	0,0077
	2,1077	1,3632	0,0155
строка 23	0,1255	0,2125	0,0059
	0,4794	0,6637	0,0072
	0,1512	0,2326	0,0065
	0,5270	0,8929	0,0059
	1,4773	1,2500	0,0118
	0,5610	0,9494	0,0059
	0,0839	0,1033	0,0081
	0,7091	0,6000	0,0118
	0,5276	0,8929	0,0059
	0,3851	0,5155	0,0075
	0,2321	0,4054	0,0057
	0,6500	0,6000	0,0108
	0,6033	0,9804	0,0062
	0,4012	0,5556	0,0072
	1,3929	0,9375	0,0149



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,1591	0,2137	0,0074
	0,1773	0,2075	0,0085
	0,2566	0,4054	0,0063
	0,6094	0,9375	0,0065
	0,5387	0,2496	0,0216
	0,7500	0,3713	0,0202
	0,7117	0,5474	0,0130
	1,5000	0,7463	0,0201
строка 24	0,0837	0,2847	0,0029
	0,3196	0,8894	0,0036
	0,1008	0,3116	0,0032
	0,3514	1,1964	0,0029
	0,9848	1,6750	0,0059
	0,3740	1,2722	0,0029
	0,0560	0,1384	0,0040
	0,4727	0,8040	0,0059
	0,3517	1,1964	0,0029
	0,2567	0,6907	0,0037
	0,1548	0,5432	0,0028
	0,4333	0,8040	0,0054
	0,4022	1,3137	0,0031
	0,2675	0,7444	0,0036
	0,9286	1,2563	0,0074
	0,1061	0,2863	0,0037
	0,1182	0,2780	0,0043
	0,1711	0,5432	0,0031
	0,4063	1,2563	0,0032
	0,3591	0,3344	0,0107
	0,5000	0,4975	0,0101
	0,4745	0,7336	0,0065
	0,6667	1,3400	0,0050





Раздел 2 Лист 3

М.П.



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
24.08.2021г. № КУВН-002/2021-110462743	
Кадастровый номер:	86:10:0101010:1455
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

M.II.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743		
Кадастровый номер: 86:10:0101010:1455	Номер этажа (этажей): 1,2	
		
Масштаб 1		

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 27 октября 2021 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Пристроенное нежилое помещение, общественный туалет, проспект Ленина, дом 41, кадастровый № 86:10:0101010:1455	134,1 м2	4 448 143,00	1 568 648,62	2 879 494,38
			4 448 143,00	1 568 648,62	2 879 494,38

Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафина Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16





Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.08.2021, поступившего на рассмотрение 24.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № I раздела I	Всего листов раздела I: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110462743	
Кадастровый номер:	86:10:0101010:1455
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:006986230:0001:20026; Кадастровый номер 86:10:0101018:0001:71:136:001:006986230:0001:20026
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41
Площадь:	134,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2691507,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101010:78
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Техническое описание объекта недвижимости
1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, пр-т Ленина № 41
Наименование объекта	Помещение.
Инвентарный номер	И. 134, 101.006.82.8301.0001.2.0026
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь S=134,1 м2
Назначение	Нежилое помещение
Составляющие объекта:	
Литеры строения	A1
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
A1	Основной пристрой	Фундамент - ж/бетонный; Стены - кирпичные; Перекрытия - ж/бетонные плиты; Отделка - плитка; Крыша - рулонная оцинкованная;	134,1	127,8	

Общая площадь здания	134,1	м ²
Площадь территории		
Площадь застройки территории	127,8	м ²
Площадь по дорогам и проездам		

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Помещение.	Постановление Администрации г. Сургу́та № 21 от 31.05.2012 г. № 2800-ш 30.12.2006 г. от Ком. Сургут. и инв. или не постановка № 2/ПТ от 04.03.2006 г. Югра от 01.03.2006 г. постановка № 2/ПТ	Никитин И.А.	«Бюро технической инвентаризации» 01.03.2012



Российская Федерация

Форма №1-ИК

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города

Технический паспорт помещения

№ 41 по проспекту Ленина

Номер в реестровой книге	010413.001.006986230.0001.20026					
Инвентарный номер	24.136.001.006986230.0101.20026					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на

"01" апреля 2013г.
" " 20 г.
" " 20 г.

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.



1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

[illegible]

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

[illegible]

**5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ
ЛИТЕРА**

Серия, тип проекта _____

Год постройки _____ в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем _____ м³ в т.ч. Встроенных нежилых помещений _____ м³

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

количество	1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5-комнатные				Всего		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

**7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ
С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ**

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
												в мансардных				в цокольных							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 134,1 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческое						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Санитария и здравоохранение						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	34,6	99,5				
	Итого:	34,6	99,5				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						



**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

[illegible]

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки		2005	дизер А1	Группа капитальности		1	Чис. и итей		2	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гилья и т.д.)	уд. веса констру- элементов по таблице	Ценностные коэффици- енты (поправки) к уд. весам	уд. веса констру- элементов по таблице	Чис. и итей	Процент износа к строению: (гр./хгр.)х100	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент		ж/бетонный					0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные					0		
3	Перегородки		кирпичные					0		
4	Чердачные междутяжные подвальные		ж/б плиты ж/б плиты					0		
5	Крыша		рулонная современная					0		
6	Полы		плитка					0		
7	Окна	окна	металлопластик					0		
8		двери	простые, металлопластик					0		
9	Отопление	внутренняя	плитка					0		
		наружная								
	Электро- и световые устройства	лестн								
		калориферные								
		АГВ								
		другое								
		центральное	центральное							
		электричество	сыртовая проводка						0	
		водопровод	центральный						0	
		канализация	центральная						0	
		горячее водоснабжение	центральное						0	
		холодное водоснабжение								
телефон										
радио										
телевидение										
сигнализация										
мусоропровод										
лифт										
вентиляция		побудительная								
10	Крыльца, лестницы		откоски					0		
ИТОГО:					100	-	0	-	0,00	

% и износа, приходящий к 100 по формуле: $\frac{0}{100} \times 100 = 0\%$



**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент								
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие окна двери								
7	внутренняя								
	наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	% износа					% износа			
	Итого:		100	X		Итого:	100	X	

Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения
1	Фундамент								
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие окна двери								
7	внутренняя наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	% износа					% износа			
	Итого:		100	X		Итого:		100	X



ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
по ч.ч. (ком.)

Дата записи	Этаж	Питера по плану	Этаж	Питера по плану	Назначение помещений: концелярское, бытовая, складская и т.д.	Формула подсчета площади помещения	Общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по вы. общему
							основная	вспомогат. елиция		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1			1	тамбур	$1,60 \times 1,55 - 0,41 \times 0,43$		2,3		2,70
				2	коридор	$5,16 \times 3,21 - 1,71 \times 1,70 - 0,31 \times 0,21 - 0,36 \times 1,57 - 1,85 \times 2,00$		9,3		
				3	э.д.интовая	$4,22 \times 2,20 - 0,15 \times 0,36$		9,2		
				4	булерная	$2,52 \times 2,77$		7,0		
				5	коридор	$3,94 \times 1,63 + 1,42 \times 0,18 - 0,17 \times 0,39$		6,6		
				6	холл	$2,58 \times 3,51 - 0,41 \times 0,25$	9,0			
				7	туалет	$1,16 \times 1,26 - 0,47 \times 0,30$	1,3			
				8	туалет	$0,89 \times 1,26$	1,1			
				9	туалет	$2,21 \times 1,28 - 0,21 \times 0,83$	2,7			
				10	туалет	$1,33 \times 0,75$	1,0			
				11	туалет	$1,31 \times 0,75$	1,0			
				12	туалет	$1,30 \times 0,77$	1,0			
				13	коридор	$5,60 \times 4,98 - 3,33 \times 3,82 - 0,45 \times 0,40$		15,0		
				14	умывальник	$1,84 \times 1,78$	3,3			
				15	туалет	$3,51 \times 1,65 - 0,37 \times 0,10$	5,8			
				16	туалет	$1,80 \times 1,05$	1,9			
				17	туалет	$0,89 \times 0,94 + ((0,89 + 0,73) / 2) \times 0,35$	1,1			
				18	туалет	$0,96 \times 0,78 + ((0,78 + 0,99) / 2) \times 0,33$	1,0			
				19	туалет	$1,10 \times 1,60$	1,8			
				20	комната персонала	$(1,50 + 1,22) / 2 \times 1,74 - 0,24 \times 0,77$	2,6			
				21	коридор	$1,94 \times 2,12$		4,1		
				22	тамбур	$1,46 \times 1,95 - 0,27 \times 0,45$		2,7		
				23	коридор	$1,52 \times 0,81 + ((1,51 + 1,25) / 2) \times 1,75 + 1,20 \times 0,26$		4,0		
				24	коридор	$1,61 \times 1,62$		2,6		
					Итого по 1 этажу:		34,6	62,8	97,4	
	2			1	венткамера	$3,54 \times 0,84 - 0,37 \times 0,43$		2,8		3,55
				2	коридор	$3,30 \times 2,77 - 1,48 \times 0,29 + 1,35 \times 0,19$		9,0		
				3	венткамера	$2,77 \times 2,47 - 0,10 \times 0,44$		6,8		
				4	венткамера	$4,74 \times 3,85 - 0,43 \times 0,10 - 0,41 \times 0,31$		18,1		
					Итого по 2 этажу:			36,7	36,7	
					Всего:		34,6	99,5	134,1	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.) _____ дом № _____

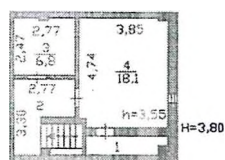
[illegible]

[illegible]

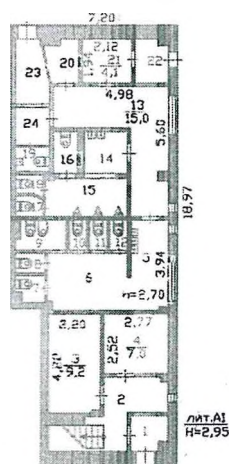
Дата выполнения работы	Исполнитель		Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)	
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество
02.04.2013	техник	Радюшова Е.В.	<i>[подпись]</i>	Кузнецова О.Ю.	<i>[подпись]</i>	<i>[подпись]</i>



2 шаг



I gave



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"				
Лист №2	Позволяю жить на строение эт. А1 пр-т Лесная № 41 г. Сыктув			М:2
Дата	Визировано	Фамилия, имя, отчество	Подпись	
11.01.2023	тех.инж.	Редюпина Е.В.		
11.01.2023	тех.инж.	Кузнецова О.Ю.		

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация

Разместить объявление


 Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Офисное помещение

Офисное помещение, 145.2 м²

800 ₽ в месяц за м²

залог 116 160 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 ноября в 13:04


 Показать телефон
 8 982 XXX-XX-XX

 Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

 Деловой Дом на
 Архирейской
 Компания


Подписаться на продавца

 Контактное лицо
 Отдел аренды

№ 1976159164, 857 (+3)

О помещении

Площадь: 145.2 м²

Класс здания: В

Расположение

 Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
 ул. 30 лет Победы, 44Б
 р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Помещение свободного назначения площадью 145 кв. м расположено на 1 этаже БЦ «Север» в корпусе Б. Помещение имеет отдельный вход и хорошую доступность для посетителей. Помещение оборудовано всеми необходимыми инженерными коммуникациями – водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, центральным отоплением, слаботочными сетями и т.д. Хорошо подходит под салон красоты, сауну, косметологический салон, спортивно-оздоровительные услуги, магазин непродовольственных товаров.

БЦ «Север» хорошо известен в Сургуте и имеет следующие преимущества:

– центр города, первая линия крупной ул. 30 лет Победы (вблизи пересечения с пр. Мира);

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_145.2_m_1976159164

1/2



- отличная транспортная и пешеходная доступность (17 маршрутов общественного транспорта, 2 минуты пешком до остановки);
- вместительная автопарковка на 90 м/мест (дополнительно рядом большая парковка ТРЦ «Союз»);
- плотная жилая застройка в окружении (25 тыс. чел. в зоне 10-минутной пешеходной доступности)
- рядом расположен ТРЦ «Союз» (развитая потребительская инфраструктура);
- возможность размещения рекламы в БЦ;
- разнообразные варианты для питания сотрудников (кафе в здании, супермаркет и фудкорт в ТРЦ «Союз»), кофейня со свежеваренным кофе и выпечкой на 1 этаже;
- круглосуточная охрана;
- ежедневная влажная уборка.

Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.



Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Обязательства](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на Авито](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений © ООО «Авито Продакшн» 2007–2021 [Политика конфиденциальности](#) [Пользовательское соглашение](#) [Оформление рекламы](#) [Адрес](#) [Вопросы и ответы](#)



Офис, 70.2 м²

61 275 ₽ в месяц

без залога

 Добавить в избранное
  Добавить заметку
 Вчера в 11:19

 Показать телефон
 в 982 XXX-XX-XX

 Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

 Деловой Дом на
 Архиерейской
 Компания


Подписаться на продавца

 Контактное лицо
 Отдел аренды

№ 2263932684, 48 (+9)

О помещении

Площадь 70.2 м²

Класс здания: В

Расположение

 Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
 ул. 30 лет Победы, 44Б
 р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Сдается в аренду офисное помещение площадью 70,2 кв. м, расположенное 2 этаже БЦ «Север» в корпусе Б.

БЦ «Север» хорошо известен в Сургуте и имеет следующие преимущества:

- центр города, первая линия крупной ул. 30 лет Победы
- отличная транспортная и пешеходная доступность (17 маршрутов общественного транспорта, 2 минуты пешком до остановки)
- вместительная автопарковка на 90 м/мест (дополнительно рядом большая парковка ТРЦ «Союз»)
- развитое окружение — плотная жилая застройка (25 тыс. чел. в зоне 10-минутной пешеходной доступности), рядом расположен ТРЦ «Союз»

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70.2_m_2263932684

1/2



11.11.2021, 13:19

Офис, 70.2 м² в Сургуте | Аренда коммерческой недвижимости в Сургуте | Авито

- возможность размещения рекламы в БЦ
- разнообразные варианты для питания сотрудников (кафе в здании, супермаркет и фудкорт в ТРЦ «Союз»), кофейня со свежесваренным кофе и выпечкой на 1 этаже
- круглосуточная охрана
- ежедневная влажная уборка.

Коммунальные платежи и уборка помещений оплачивается дополнительно.



Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Магазины

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений © ООО «АВТ» 2007–2021



Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация

Разместить объявление



Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · Коммерческая недвижимость · Снять · Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 72.3 м²

55 000 ₽ в месяц

без залога, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 14:09

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xxНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дейнега Александра Сергеевна

№ 2221708486, 505 (+10)

О помещении

Площадь 72.3 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Дзержинского
р-н Центральный

Показать карту

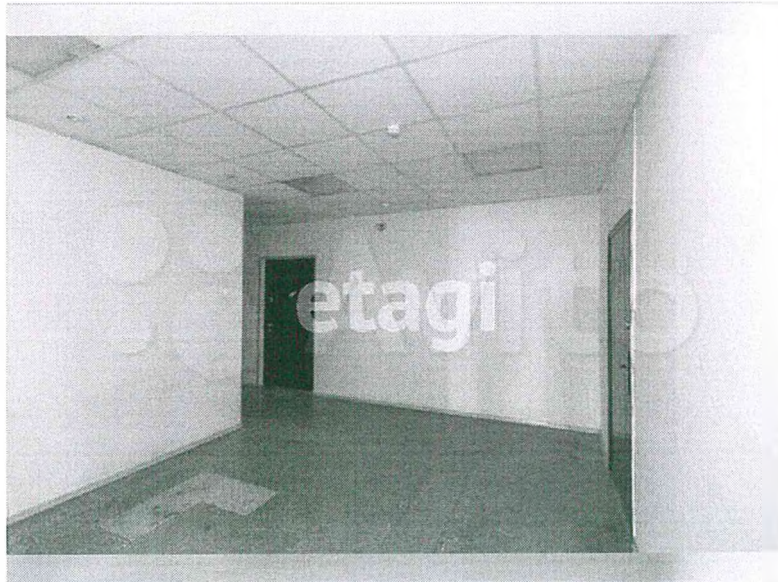
Описание

Сдается помещение свободного назначения-не торгового. В помещении два кабинета(один без окна), санузел совмещен(один), и одно очень уютное свободное пространство. Потолки армстронг. полы выровнены постелен коммерческий линолием, солнечная сторона(светлая), хорошая входная дверь. Вход с подъезда(жпу опалчивается отдельно, не более 10 тысяч в месяц), либо 65 все включено. Удобная транспортная развязка, коло подъезда всегда есть места для парковки ваших клиентов. Подходит под развивающий центр, офис компании, английского клуба, художественного центра, арбитражного управляющего, если вам нужно тихое спокойное место в шаговой доступности от центра и не нужна отдельная входная группа, Дзержинского 6/2. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 6631008. Район: А мкр..



Продам офисное помещение, 26.3 м²

1 300 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 октября в 17:54Показать телефон
в XXX-XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Денис

№ 2221639931, 819 (+6)

О помещении

Площадь: 26.3 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. 30 лет Победы
р-н Северо-восточный жилой

[Показать карту](#)

Описание

Продается 1 кабинет по отдельности или 3 вместе, расположенные в офис центре. Данное помещение имеет площадь 26.3 квадратных метров, частично есть мебель для работы. В офис центре имеются все удобства: общий санузел на этаже, парковка под шлагбаумом, кафе, пост охраны, рядом со зданием есть автобусная остановка (там ходят 10, 19, 114, 117, маршрутка: 12, 31, 40, 69), точки общепита, ТРЦ Союз. Звоните, подробнее ответу на интересующие вас вопросы! Записывайтесь на просмотр!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 6347976. Район: Северный промышленный.

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_26.3_m_2221639931

1/2



Продам офисное помещение, 25.8 м²

1 200 000 ₽

 Добавить в избранное Добавить заметку

31 октября в 05:09

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 2252933803, 400 (+5)

О помещении

Площадь 25.8 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Маяковского
р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Продам офисное помещение в торговом центре «Гулливер». В помещении сделан косметический ремонт по дизайн-проекту: подвесные потолки, панорамные остекление, большое количество розеток, на полу плитка ПВХ, проведен интернет. Помещение сделано под 3 рабочих места, есть возможность поставить перегородки и сделать 2 кабинета. Помещение подходит под любой вид бизнеса. На этаже находятся юридические фирмы, фото-студии, дизайнерские компании и пр. Низкие коммунальные платежи. Здание оборудовано грузовыми и пассажирскими лифтами, на территории парковка на 700 машино-мест. Вся мебель при продаже остаётся. В здании есть круглосуточная охрана, доступ в кабинет есть не только в дневное, но и в ночное время.

11.11.2021, 13:14

Продам офисное помещение, 25.8 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте | Авито

Доп. описание: также имеются: интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранный сигнализация, охрана. Номер в базе: 6699379. Район: 20А мкр.



[Пожаловаться](#)

FIGURE 7

056834-11

Magnetics

ГЭМЭГД

Безопасность

Решение на сайте

○ КОЛЕКЦИОН

Р.А.Дубов

Мобильное приложение

[illegible]

<http://www.elsevier.com/locate/jmb>

Value of the β parameter

Оплата услуг на АЗС, выданных: 00-00

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_25.8_m_2252933803

212



ИП № «Сибирские Строительные Консалтинговые» 628468, ИНН: 76-07-00779, ОГРН: 107760007939, ОГРНИД: 316702302000000000

Сургут · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Продам офисное помещение, 121.8 м² 8 500 000 Р за всё ▾

♥ Добавить в избранное □ Добавить заметку 11 ноября в 05:13



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Этажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

№ 2092957216, +7 1156 (+3)

О помещении

Площадь: 121.8 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Семена Билецкого
р-н Северный жилой

Скрыть карту ▾



Описание

Продается помещение свободного назначения 121,8 кв.м., возможна продажа с действующим бизнесом, организованным в трех направлениях: собственное производство с оборудованием по печати фото, рекламы, фресок, баннеров. Второе направление: шар-ателье; третье: продажа радиоуправляемых моделей. Расходы на коммунальные платежи в среднем 5тр в месяц. Помещение расположено в развивающемся районе города, внутри жилого массива, рядом с торговым центром "Аура". Первая линия, большой пешеходный и автомобильный трафик. В помещении выполнен косметический ремонт. Звоните, организуем показ в удобное время, спешите вложить деньги в выгодный проект.

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 5374995. Район: 38 мкр.



Пожаловаться

Похожие объявления



Свободного назначения, 103 м²
8 900 000 ₽
Сургут, р-н Северный жилой
9 ноября 13:16



Продам офисное помещение, 92.2 м²
4 500 000 ₽
Сургут, р-н Восточный
10 ноября 13:39



Сдам офисное помещение, 101.3 м²
122 000 ₽
Сургут, р-н Северный жилой
22 октября 19:24



Продам торговое помещение, 135.5 м²
10 300 000 ₽
Сургут, р-н Северный промышленный
11 ноября 13:54



Продам помещение свободного...
18 000 000 ₽
Сургут, р-н Центральный
13 ноября 17:55



Сдам помещение свободного...
58 000 ₽
Сургут, р-н Восточный
22 октября 17:31

Показать ещё объявления





🏠 Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ
АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

МОДЕРНИЗАЦИЯ
ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ МКД

ЖИЛИЩНЫЙ
ФОНД

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

📍 Российская Федерация



АО. Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт. Ленина, д. 41



Общая площадь,
кв.м 21 975.90

Общая площадь
жилых
помещений, кв.м 13 969.20

Количество
этажей, ед. 12

Год ввода дома в
эксплуатацию 2004

Численность
жителей, чел. 192

Количество
подъездов, ед. 5



Акт
об оказанных услугах

г. Сургут

«15» ноября 2021г.

Мы, нижеподписавшиеся Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 05.10.2021 № 419, от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, с одной стороны и МНА «Альянс Судебных Специалистов», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице управляющего Андреевой Светланы Викторовны, действующего на основании Договора от 01.02.2021 года, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору от «28» октября 2021 г. № 12 Исполнителем оказаны услуги на сумму 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается на основании уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 3490 от 07.10.2013 года).

№ п/п	Наименование услуг/ Характеристика услуг	Дата оказания услуг	Место оказания услуг	Ед. изм.	Объем (кол-во услуг)	Цена услуги за единицу, (НДС не облагается), руб.	Общая стоимость услуг, (НДС не облагается), руб.
1	Нежилое помещение: ЖК Возрождение. Пристрой-П. Общественный туалет по проспекту Ленина в мкр. 7 г. Сургута общей площадью 134,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Сургут, пр. Ленина, д. 41, кадастровый номер 86:10:0101010:1455.	15.11.2021	Сургут, пр. Ленина, д. 41,	ед.	1	12 000,00	12 000,00
ИТОГО:							12 000,00

Оказанные услуги соответствуют по объему и качеству требованиям, установленным Договором.

Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму 12 000,00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек, (НДС не облагается на основании уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 3490 от 07.10.2013 года), в порядке, установленном п.2 договора от «28» октября 2021г. № 12.

Стороны по исполнению настоящего договора претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.



А.В. Дворников



/С.В. Андреева



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 01 » 10 2021

№ 8581

О внесении изменения в постановление
Администрации города от 05.05.2009
№ 1594 «Об утверждении перечня
муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц
(за исключением права хозяйственного
ведения, права оперативного
управления, а также имущественных
прав субъектов малого и среднего
предпринимательства),
предназначенного для передачи
во владение и (или) пользование
субъектам малого и среднего
предпринимательства и организациям,
образующим инфраструктуру
поддержки субъектов малого
и среднего предпринимательства,
физическим лицам, не являющимся
индивидуальными предпринимателями
и применяющими специальный
налоговый режим «Налог
на профессиональный доход»

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 21.04.2021 № 552 «О распределении

отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города»:

1. Внести в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (с изменениями от 11.11.2009 № 4446, 30.11.2009 № 4826, 12.08.2010 № 3993, 23.03.2011 № 1454, 15.09.2011 № 6072, 07.12.2011 № 8474, 04.05.2012 № 3100, 07.11.2012 № 8588, 18.04.2014 № 2623, 16.06.2014 № 3994, 28.07.2014 № 5201, 27.11.2014 № 7950, 05.05.2015 № 2940, 10.08.2015 № 5516, 17.12.2015 № 8749, 26.04.2016 № 3127, 01.11.2016 № 8085, 07.12.2016 № 8849, 31.01.2017 № 562, 20.03.2017 № 1804, 18.05.2017 № 4071, 08.06.2017 № 4736, 26.09.2017 № 8416, 22.11.2017 № 10075, 26.03.2018 № 1962, 09.07.2018 № 5211, 21.08.2018 № 6396, 02.10.2018 № 7492, 02.11.2018 № 8301, 24.12.2018 № 10105, 06.03.2019 № 1567, 26.07.2019 № 5490, 19.08.2019 № 6071, 18.10.2019 № 7842, 22.11.2019 № 8764, 08.04.2020 № 2330, 03.08.2020 № 5219, 30.09.2020 № 6826, 27.10.2020 № 7653, 17.12.2020 № 9501, 10.03.2021 № 1657, 25.08.2021 № 7568) изменение, изложив приложение к постановлению в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению массовых коммуникаций разместить настоящее постановление на официальном портале Администрации города: www.admsurgut.ru в подразделе «Муниципальные нормативные правовые акты по имущественной поддержке и отчуждению имущества» раздела «Имущественная поддержка малого и среднего предпринимательства и социально ориентированных некоммерческих организаций».

3. Муниципальному казенному учреждению «Наш город» опубликовать настоящее постановление в газете «Сургутские ведомости».

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его издания.

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.



Заместитель Главы города

Г.С. Невоструев

интеллектуального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

[illegible]

[illegible]